



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne  
et du département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Carole LE MADEC  
Courriel : carole.lemadec@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.25.32.26.77

Réf DS: 12866188  
Réf OSE : 2023-35047-45636

Le 17/07/2023

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Bretagne et du département  
d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Maire de Bruz

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :* Terrains à bâtir en ZA - BN 114, 122, 125 (lot 12) ; BN 115 (lot 13) ; BN 113 (lot 14).

*Adresse du bien :* Rue de l'Eperon Doré 35170 Bruz

*Valeur :* **221 460 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : GHARBI-SCRIGNAC Lila

## 2 - DATES

de consultation :	08/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	08/06/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

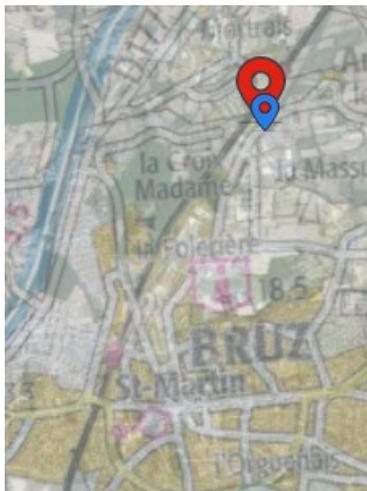
Vente d'un lot de terrain à bâtir dans une ZA communale.

Cession envisagée dans le cadre de l'implantation du centre de secours - cession à titre gratuit.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

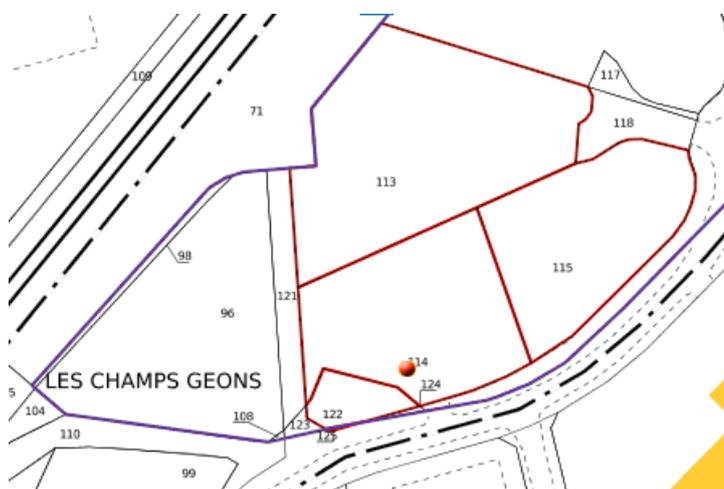
Sans objet.

### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles sont cadastrées : BN 114, 122, 125 (lot 12) ; BN 115 (lot 13) ; BN 113 (lot 14).

### 4.4. Descriptif :

Parcelles enherbées situées dans la ZA Eperon.



### 4.5. Surfaces :

7 382 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Société KLC pour les lots 12 et 13 (reprise judiciaire des terrains au profit de la commune du Bruz prononcée par jugement du TA, cf. justificatif N°2) ; Commune de Bruz pour le lot 14

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLUi de Rennes Métropole.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

La parcelle est située dans la zone **UL1C** selon le PLU en vigueur.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Etude de marché réalisée sur les terrains à bâtir situés en zone **UL1**

N° termes	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²	Sous Groupe	Zonage PLUi
1	3504P01 2020P11991	47//AW/505//	BRUZ	9 IMP IRENE JOLIOT CURIE	12/10/2020	1749	50 966	29,14	Terrain à bâtir	ul1c
2	3504P01 2020P02368	47//BT/41//	BRUZ	6 RUE GAY LUSSAC	10/02/2020	4074	130 000	31,91	Terrain à bâtir	UL1a

**Zone UL1 :** Cette zone regroupe les secteurs et parcs d'activités dédiés aux activités artisanales et industrielles et peuvent accueillir selon les cas certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend 7 secteurs qui se distinguent par les destinations et sous-destinations des constructions qui y sont possibles.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des prix pratiqués sur le zonage UL1, l'estimation est de 30 €/m<sup>2</sup> HT. Toutefois, la commune peut délibérer et passer outre l'avis domanial.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **30 €/m<sup>2</sup> HT x 7 382 m<sup>2</sup> = 221 460 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 199 314 € HT.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, **elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.**

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

**Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.**

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

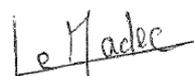
## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Carole LE MADEC

Inspectrice des Finances publiques

# Eléments financiers

Commission permanente  
du 12/02/2024

N° 49135

## Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28343	APAE : 2019-BATII126-3 CONSTRUCTION CIS RENNES SUD OUEST		
Imputation	<b>21-12-2111-0-P33</b> Terrains nus(I)		
Montant de l'APAE	15 000 €	<b>Montant proposé ce jour</b>	<b>10 000 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>10 000 €</b>