



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/01/2024

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Youri MOYSAN

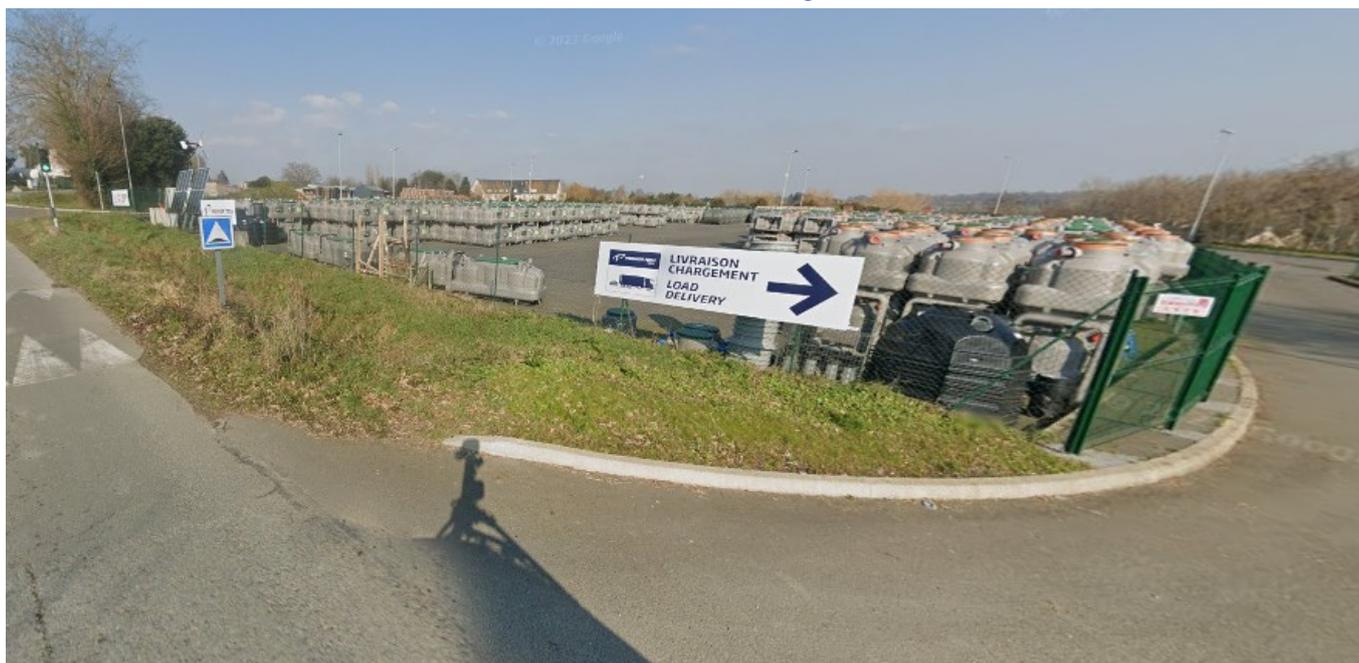
Courriel : youri.moysan@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 15139192

Réf OSE : 2023-35070-95226

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 : Plateforme de stockage

Adresse du bien : 5 Rue de l'Aunaie
35430 CHATEAUNEUF D'ILLE ET VILAINE

Valeur : 646 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : HELBERT Annie

2 - DATES

de consultation :	12 Décembre 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : Extérieure	
du dossier complet :	12 Décembre 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession au cours du premier semestre 2024 d'une plateforme de stockage et manutention au preneur à bail.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Châteauneuf d'Ille et Vilaine est une commune au nord du département de l'Ille-et-Vilaine. La collectivité regroupe près de 1700 habitants.

La commune se situe à proximité de l'intersection de la départementale 137 (Rennes / Saint-Malo et la Nationale 176).



¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Le bien se trouve dans le secteur de la zone d'activité de Doslet à Châteauneuf d'Ille et Vilaine.

Cette zone est viabilisée et accessible.



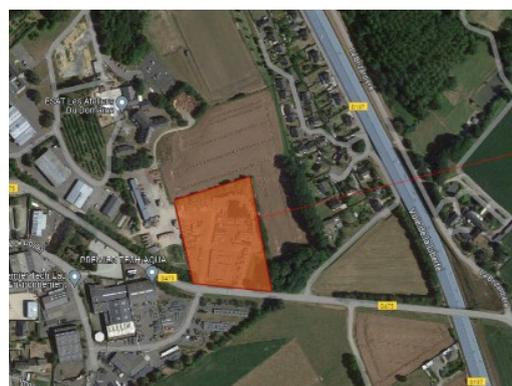
4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature réelle
AD n° 223	5 Rue de L'Aunaie – Châteauneuf d'Ille et Vilaine	1 29 22	Plateforme de stockage

4.4. Descriptif

La parcelle AD n° 223 supporte des aménagements constituant une plateforme de stockage et de manutention de produits finis et un bureau provisoire préfabriqué. La surface est imperméabilisée sur environ 9860 m². Elle inclut une voie de circulation pour poids lourds avec une structure de chaussée adaptée et une aire de stockage de structure plus légère. La plateforme comprend un réseau d'assainissement pour l'évacuation des eaux pluviales avec un bassin tampon.



Plateforme
logistique

Elle dispose d'une clôture de son périmètre, deux portails manuels et un portail automatique pour l'accès de la voie publique.

4.5. Surfaces des bâtis

Bureaux provisoires préfabriqués non valorisés

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département d'Ille et Vilaine

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par l'acquéreur

Bail administratif de six années, puis reconductible annuellement par tacite reconduction.

Loyer : 48 800 € par an

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

CHATEAUNEUF D'ILLE ET VILAINE

La commune n'est pas dotée d'un plan d'occupation des sols (POS).

La commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Les terrains sont situés dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- L.111-3 à L.111-10, art. R.111-2 à R.111-30

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée la plus pertinente pour l'évaluation de ce bien.

Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

La méthode par le revenu vient corroborer la présente évaluation de ce bien.

Elle consiste à déterminer la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu qu'il procure à son propriétaire un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Mutations de parcelles en zone d'activité dans un périmètre élargi.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
85 D 1666	COMBOURG	ZA Moulin Madame	02/09/2022	6062	181 860	30	Non bâti
241 AB 201, 202,273 à 284	LA RICHARDAIS	CHAMP DE LA REMQUE	05/11/2019	16152	600 000	37,15	Non bâti
288 DH 422, 423, 425, 427, 431, 448,453	SAINT-MALO	12 RUE DU DOCTEUR ALAIN LEFORT	24/06/2022	6013	291 462	48,47	Non bâti
288 VH 141,143,144,147	SAINT-MALO	LES PETITS MARENAUX	19/03/2020	9707	485 350	50	Non bâti

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

A la lumière des termes de comparaison le pôle d'évaluation domaniale retient les troisième et quatrième termes, soit 50 €/m² ht.

Soit 50 €/m² x 12 922 m²= 646 100 €

Dès lors, la parcelle AD n° 223 peut être estimée à la valeur arrondie de 646 000 € hors taxes.

Le taux de capitalisation déduit de l'estimation (646 000 €) par rapport au loyer annuel 48 800 € est de 7,55 %. Ce taux de capitalisation élevé pour un équipement non bâti traduit la prime de risque de l'investisseur.

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 **646 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **580 000 € (arrondi)**.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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 régional des Finances publiques et par
délégation,

Le Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line with a small loop at the end.

Didier Doualan

Éléments financiers

Commission permanente
du 10/06/2024

N° 49508

Dépense(s)

Recette(s)

Imputation	77-01-775-P33 - CESSION PLATEFORME CHATEAUNEUF D ILLE ET VILAINE
Objet de la recette	CESSION PLATEFORME CHATEAUNEUF D ILLE ET VILAINE
Nom du tiers	PREMIER TECH
Montant	77 150 €