



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 14/03/24

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

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9
mél. : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe PLACIER
Courriel : philippe.placier1@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 99 66 29 11-06 16 67 40 40
Réf OSE : **2024-35239-08545**

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

à

Monsieur Le Président
du Conseil Départemental
1 rue de la Préfecture
35042 Rennes cedex
A l'attention de Madame Helbert

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 :

Centre d'exploitation des routes

Adresse du bien :

40 Place des Sablonnières 35240 Retiers

Valeur :

180 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

1 - SERVICE CONSULTANT

Conseil Départemental 1 rue de la Préfecture 35042 Rennes cedex

Affaire suivie par : Madame Helbert

2 - DATE

de consultation :	2/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/03/2024
du dossier complet :	13/03/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

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

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans la Commune de Retiers.

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

Réseaux : ?

4.3. Références Cadastres

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Retiers	ZR130	Place des Sablonnières	20 a 60 ca	Parcelle bâtie
TOTAL			20 a 60 ca	

4.4. Descriptif

Centre d'exploitation des routes comprenant 1 bâtiment construit dans les années 80 regroupant un bureau, des wc, des dégagements/rangements, une douche, des vestiaires et une cuisine/réfectoire. Le bâtiment présente une superficie au sol d'environ 290 m² + 1 étage d'environ 95 m² soit une surface totale d'environ 385 m². Chauffage électrique, édifié sur parcelle cadastrée ZR n°130.

4.5. Surfaces du bâti :

Cf. ci-dessus

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Conseil Départemental 1 rue de la Préfecture 35042 Rennes cedex

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU Retiers Approbation en date du 14 octobre 2019. La zone UA est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette zone possède quatre sous-secteurs :

- o Ua qui couvre les secteurs de Fromy et de Bellevue
- . o Uab qui couvre le secteur de la Gérardais
- . o Uac qui couvre le secteur de la gare
- . o Uad qui couvre le secteur ouest de la Janaie.

6.2. Date de référence et règles applicables

Non recherchées

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

- Méthode par comparaison :

<i>Biens bâtis localactivités– valeur vénale</i>									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	SU	SuP	prix	Prix/ m ² /Su	Prix/m2/ SUP	Observations
1	19/04/21	3bis rue du Maréchal Foch,	AB747	319	327	135000	423,2	412,84	bâtiment à usage d'atelier
2	13/07/21	Place des Sablonnières, Zone d'Activité la Janaie	ZR170	250	750	160000	640	213,33	entrepôt à usage de stockage LIBRE
3	15/02/22	2 rue Gustave Eiffel,	ZR323	242	242	150000	619,83	620	bâtiment onstruit en tôles, composé d'un laboratoire, unecuisine, un bureau, des sanitaires.LIBRE
4	29/11/22	Rue Gustave Eiffel	ZR474	382	382	235909	617,56	617,56	atelieretbureauLIBR E
							Moyenne	575	465
							Dominante	640	620

8.1.2. Autres sources

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

A partir des cessions repérées, il peut être retenu un prix de 180 000 €, en cohérence avec la cession voisine du 13/07/2021. Assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 180 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 162 000 €.

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'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

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,



Philippe PLACIER

Inspecteur des Finances publiques