

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/05/23

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 OSÉ : **2023-35033-30207**

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

à

Monsieur Le Maire
Commune de Bourg des Comptes
3 rue de la mairie
35890 Bourg des Comptes
A l'attention de Madame Jego

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*



Nature du bien :

Centre de secours

Adresse du bien :

Rue de la Combe Janic à Bourg des Comptes

Valeur :

200 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans la Commune de Bourg des Comptes.

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
Bourg des Comptes	YD n°119	Rue de la Combe Janic	4 ha 79 a 43 ca	Parcelle bâtie
TOTAL			4 ha 79 a 43 ca	

4.4. Descriptif

Centre de secours d'une surface indiquée de 400 m² édifié en 2005 sur parcelle cadastrée YD n°119 d'une contenance totale de 4 ha 79 a 43 ca.

4.5. Surfaces du bâti : Cf. ci-dessus

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bourg des Comptes 3 rue de la mairie 35890 Bourg des Comptes

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre ou loué. En cas d'occupation, prévoir un abattement de 10%. Bien mis à disposition du S.D.I.S. dans les conditions suivantes : - durée de mise à disposition : durant toute la durée d'affection des locaux au SDIS - participation annuelle du SDIS : 24 262.25 euros pendant 30 ans non révisable - date d'effet : 17 février

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU Bourg des Comptes approuvé le 14 mars 2006 modifié en mars 2008, 2 mars 2010, le 1 février 2011 et le 29 janvier 2013, 2 juin 2016, Révision générale du PLU le 18/02/2020

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, bureaux...). Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et Uad.

6.2. Date de référence et règles applicables

Non recherchées

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 180 000 €.

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.

Eléments financiers

Commission permanente
du 20/11/2023

N° 48714

Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28588	APAE : 2015-BATII082-2 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	21-12-21318-0-P33 Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	3 912 625,97 €	Montant proposé ce jour	200 000 €
Affectation d'AP/AE n°28588	APAE : 2015-BATII082-2 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	21-12-21318-0-P33 Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	3 912 625,97 €	Montant proposé ce jour	3 400 €
TOTAL			203 400 €

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 17/05/23

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 OSÉ : **2023-35033-30207**

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

à

Monsieur Le Maire
Commune de Bourg des Comptes
3 rue de la mairie
35890 Bourg des Comptes
A l'attention de Madame Jego

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*



Nature du bien :

Centre de secours

Adresse du bien :

Rue de la Combe Janic à Bourg des Comptes

Valeur :

200 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé dans la Commune de Bourg des Comptes.

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
Bourg des Comptes	YD n°119	Rue de la Combe Janic	4 ha 79 a 43 ca	Parcelle bâtie
TOTAL			4 ha 79 a 43 ca	

4.4. Descriptif

Centre de secours d'une surface indiquée de 400 m² édifié en 2005 sur parcelle cadastrée YD n°119 d'une contenance totale de 4 ha 79 a 43 ca.

4.5. Surfaces du bâti : Cf. ci-dessus

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Bourg des Comptes 3 rue de la mairie 35890 Bourg des Comptes

5.2. Conditions d'occupation

Bien évalué libre ou loué. En cas d'occupation, prévoir un abattement de 10%. Bien mis à disposition du S.D.I.S. dans les conditions suivantes : - durée de mise à disposition : durant toute la durée d'affection des locaux au SDIS - participation annuelle du SDIS : 24 262.25 euros pendant 30 ans non révisable - date d'effet : 17 février

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU Bourg des Comptes approuvé le 14 mars 2006 modifié en mars 2008, 2 mars 2010, le 1 février 2011 et le 29 janvier 2013, 2 juin 2016, Révision générale du PLU le 18/02/2020

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services, bureaux...). Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc et Uad.

6.2. Date de référence et règles applicables

Non recherchées

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 180 000 €.

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.

Eléments financiers

Commission permanente
du 20/11/2023

N° 48714

Dépense(s)

Affectation d'AP/AE n°28588	APAE : 2015-BATII082-2 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	21-12-21318-0-P33 Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	3 912 625,97 €	Montant proposé ce jour	200 000 €
Affectation d'AP/AE n°28588	APAE : 2015-BATII082-2 ACHAT CASERNE SDIS		
Imputation	21-12-21318-0-P33 Autres bâtiments publics(I)		
Montant de l'APAE	3 912 625,97 €	Montant proposé ce jour	3 400 €
TOTAL			203 400 €