



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/10/23

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

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

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 : **2023-35239-72085**

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 : Emprise non bâtie
Adresse du bien : 2 Rue Georges Guynemer 35240 Retiers
Valeur : 2 400 € , 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 :	18/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/09/2023

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 Le Département a vendu la parcelle voisine (AB756) à la ville de Retiers en 2021, au prix de 11€/m².

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	AB n°755	Rue Georges Guynemer	9 a 68 ca	Parcelle bâtie
TOTAL			9 a 68 ca	

4.4. Descriptif

Emprise non bâtie d'une surface indiquée de 2 a 18 ca issue de la parcelle cadastrée AB n°755 d'une contenance totale de 9 a 68 ca, sis rue Georges Guynemer à Retiers.

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. Bien évalué libre ou loué. En cas d'occupation, prévoir un abattement de 10%.Avenant au bail emphytéotique du 7 avril 1976 entre le Conseil départemental et OPAC.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU Retiers Approbation en date du 14 octobre 2019. La zone UL est une zone du bourg de Retiers destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

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

Il sera retenu la méthode par comparaison. Les autres méthodes jugées peu pertinentes seront écartées.

Pour les parcelles non bâties :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / classement		urbani sme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24/09/20	Le chêne vert.	ZT299	11310		UL	135720	12	achatCD35parcelle de terre
2	07/01/21	1 Rue Docteur Le Bastard	AD726	1278		UL	6390	5	parcelle de terrain à bâtir non viabilisé
3	17/06/21	ruegeorgesguynemer	AB756	913		UL	10050	11,01	terraincommune/CD35
							Moyenne	9,33	
							Dominante	12	

8.1.2. Autres sources

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

A partir des mutations repérées, il peut être retenu un prix unitaire de 11 €/m², en cohérence avec la cession du 17/06/2021 soit la valeur vénale de 11 €/m² x 2 a 18 ca = 2398 € arrondi à 2 400 €. 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 2 400 €.

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 2 160 €.

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,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Placier', written over a horizontal line.

Philippe PLACIER
Inspecteur des Finances publiques

Éléments financiers

Commission permanente
du 11/03/2024

N° 49122

Dépense(s)

Réservation CP n°20655

Imputation **011-020-6227-0-P33**
Frais d'actes et de contentieux

Montant crédits inscrits € **Montant proposé ce jour** **650 €**

TOTAL **650 €**

Recette(s)

Imputation 77-01-775-P33 - Cession de terrain

Objet de la recette Cession de terrain

Nom du tiers Commune de Retiers

Montant 2 400 €