

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

Le 06/10/2023

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

POUR NOUS JOINDRE

à

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

Monsieur le directeur de Territoires Publics

Réf DS: 13877480
Réf OSE : 2023-35238-65221

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 : Bureaux CDAS
Adresse du bien : ZAC Maurepas Gros Chêne - opération ANRU
11 Place du Gros Chêne 35700 Rennes
Valeur : **Valeur vénale : 708 000 €** , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Emmanuelle LEVACHER

2 - DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 31/08/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | - |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 28/09/2023 |
| du dossier complet : | 31/08/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|---------------|---|
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> |
| | par voie de préemption <input type="checkbox"/> |
| | par voie d'expropriation <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 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

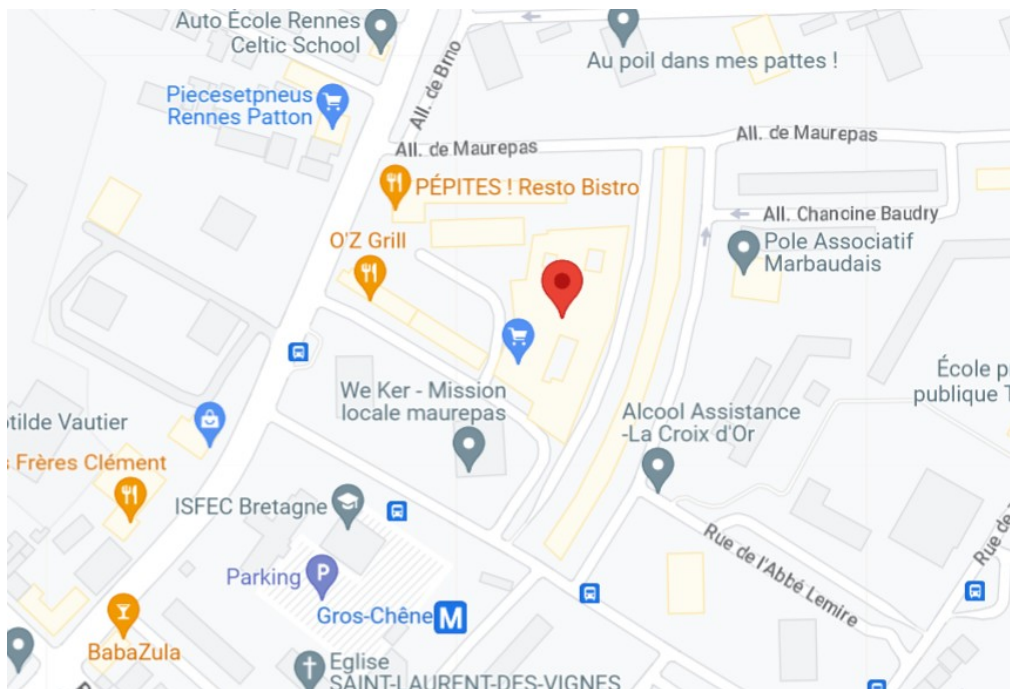
3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition des biens d'ici le 31/12/2023 - Restructuration du centre commercial en 2024/2026.

¹ 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

AW 109, 113, 115, 130 et 103, 105, 107

4.4. Descriptif :

Le lot 208 (AW 109, 113, 115, 130) correspond à un local à usage de bureaux d'une superficie d'environ 708 m². Il est adressé au 11, place du Gros Chêne à Rennes. Le lot 1009 (parcelles AW 103, 105 et 107) correspond aux places de stationnement destinées au lot 208 (local à usage de bureaux situé dans la copropriété 'Le Gros Chêne Est') pour une superficie de 77 m² dans un parking en sous-dalle très dégradé. L'accès du parking se fait depuis l'avenue Général Patton.



Les bureaux correspondant au lot 208 doivent être restructurés et rénovés dans le cadre du projet de réhabilitation après le départ du CDAS dans d'autres locaux à horizon fin 2023. Les stationnements (lot 1009) sont dans la partie du parking qui sera démolie dans le cadre du projet de restructuration de la ZAC Maurepas Gros Chêne. Ils ne sont plus utilisés



aujourd'hui au regard du caractère dégradé de l'ouvrage de parking en sous-dalle.



4.5. Surfaces utiles du bâti :

bureaux : 708 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Département d'Ille et Vilaine

5.2. Conditions d'occupation

Occupé par le CDAS

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU en vigueur

6.2. Date de référence et règles applicables

La parcelle se situe en secteur UO1.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

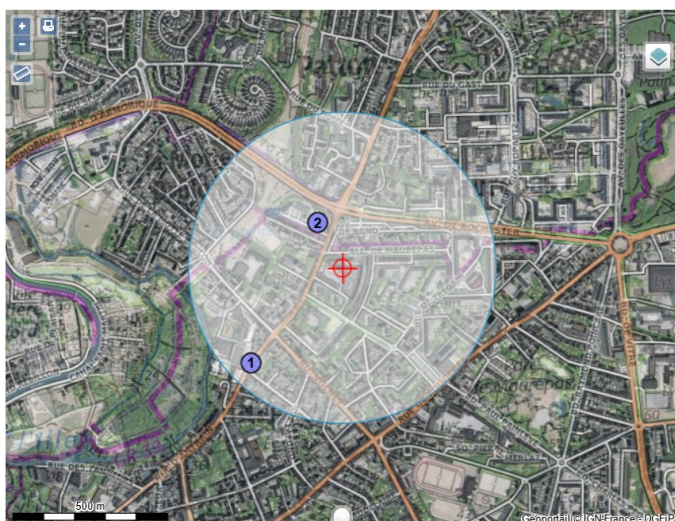
8.1. Études de marché

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

Tableau termes de comparaison de bureaux dans un périmètre de 500 m, vendus depuis octobre 2020 :

| N° Termes | Ref. enregistrement | Ref. Cadastreales | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nb bâtis pros | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Nature mutation | Sous-Gruppe |
|-----------|------------------------|--|-----------------------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| 4 | 3504P01- 2021P16438 | 238//AT/1178//422 238//AT/1178//264 238//AT/1178//191 238//AT/1178//423 | 135 RUE D ANTRAIN | 10/12/2021 | 2019 | 4 | 209,45 | 400 000 | 1909,76 | Vente en l'état futur d'achèvement | Bureau |
| 2 | 3504P01 2022P28822 | 238//AV/351// | 183 AV GENERAL GEORGE S PATTON | 23/09/2022 | 2002 | 2 | 2182 | 2 300 000 | 1054,08 | Vente | Bureau. Pattonland vend à legendre immobilier |

Géolocalisation :



8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Le contexte local de la place Gros Chêne justifie une recherche de termes de comparaisons dans un périmètre réduit. Il ressort un terme proche, de septembre 2022, avenue du général Georges Patton, d'une superficie de 2 182 m².

Le prix au m² est de 1 054 €/m² HT.

Par ailleurs, rue d'Antrain, il ressort un terme de comparaison en VEFA à 1 910 €/m² HT. Ce bien est écarté. Il permet de disposer à titre indicatif, de prix de sortie de bureaux sur le secteur en 2021.

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.

L'indemnité principale du bien est arbitrée à : **708 000 € (708 m² x 1000 €/m² HT)**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 778 800 €.

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 **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 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 et par délégation,



Didier DOUALAN

Le Responsable du Pôle Evaluation Domaniale

Éléments financiers

Commission permanente
du 11/03/2024

N° 49168

Dépense(s)

Recette(s)

| | |
|---------------------|---|
| Imputation | 77-01-775-P33 - Cession CDAS Gros Chêne |
| Objet de la recette | Cession CDAS Gros Chêne |
| Nom du tiers | SPLA Territoires Publics |
| Montant | 708 000 € |