

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

Le 27/05 /2024

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes
Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bounchanh SINGELIN
Courriel : bounchanh.singelin@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.99.66.29.18

à
CONSEIL DEPARTEMENTAL D'ILLE ET VILAINE
1 Avenue de La Préfecture
35042 RENNES CEDEX

Réf DS: 17740697
Réf OSE : 2024-35047-34236

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 : Terrain à bâtir
Adresse du bien : « Ker Lann» 35170 BRUZ
Valeur : **1 600 €** , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : HELBERT Anne

2 - DATES

de consultation :	04/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

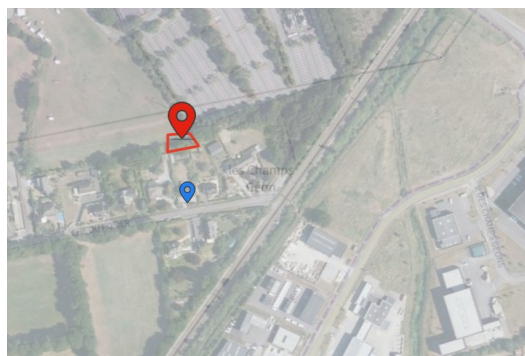
Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable de terrain à SADIV. Actualisation de l'avis 2022-35047-91724 du 26/05/22.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

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

4.3. Références cadastrales

Parcelle cadastrée section BM n°114 d'une contenance totale de 320 m².

4.4. Descriptif :

Terrain à bâtir

4.5. Surfaces du bâti :

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Conseil départemental 35

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUI de Rennes Métropole

6.2. Date de référence et règles applicables

Terrain situé en zone UE2b.

ZONE UE2

La zone UE2 correspond notamment aux lotissements pavillonnaires et aux opérations d'habitat groupé. Les maisons sont souvent en recul des voies ou respectent un ordonnancement par rapport à la rue.

La zone UE2 comprend 6 secteurs :

UE2a : L'implantation sur voie est variable et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2a - illustration



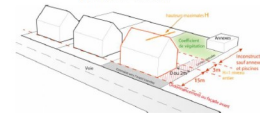
UE2b : L'implantation sur voie est variable et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2b - illustration



UE2c : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et la façade avant des constructions voisines et seules les annexes sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2c - illustration



UE2d : L'implantation sur voie suit l'ordonnancement existant ou à créer et de nouvelles constructions sont autorisées à l'arrière.

Secteur UE2d - illustration



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

Date	acte	Cadastre	Superficie/m ²	Prix HT/€	PU /HT/ €/m ²
28/02/22	22P2673	BM 225-227-229-230	4 058	249 567	61,50
14/01/21	21P607	BM 211-212	1 980	102 960	52
05/10/21	21P13448	AT 685	298	17 000	57
				Moyenne	57

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Compte tenu de l'étude du marché ci-dessus et de la petite superficie à céder il est retenu une valeur de 57 €/m².

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 de cession du bien négociée à 5 €/m² soit pour 320 m², un total de 1 600 € n'appelle pas d'observation de ma part.

Néanmoins, la valeur vénale du bien est arbitrée à 18 240 € (57€/m² x 320 m²).

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 1 440 €.

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 a un prix plus élevé** 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.

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,



Bounchanh SINGELIN

Inspecteur des Finances publiques

Éléments financiers

Commission permanente
du 08/07/2024

N° 49560

Dépense(s)

Recette(s)

Imputation	77-01-775-P33 - CESSION PARCELLE BRUZ
Objet de la recette	CESSION PARCELLE BRUZ
Nom du tiers	TERRE ET TOIT
Montant	1 600 €