



FINANCES PUBLIQUES

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

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Rémi NOEL  
Courriel : remi.noel@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 02.99.66.29.17

Réf DS : 11900116  
Réf OSE : 2023-35253-22413

Le 13/04/2023

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

à

Commune de SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

## 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 :* Logements sociaux

*Adresse du bien :* Passage Helleux  
35140 SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

*Valeur :* **697 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Laurent Gaudicheau (Directeur Général des Services)

## 2 - DATES

|   |            |
|---|------------|
| de consultation :   | 22/03/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | -          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                 | 07/04/2023 |
| du dossier complet :  | 07/04/2023 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 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 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession au CCAS de logements sociaux que la commune de St-Aubin-du-Cormier va récupérer dans son patrimoine en septembre 2023 au terme d'un bail emphytéotique.

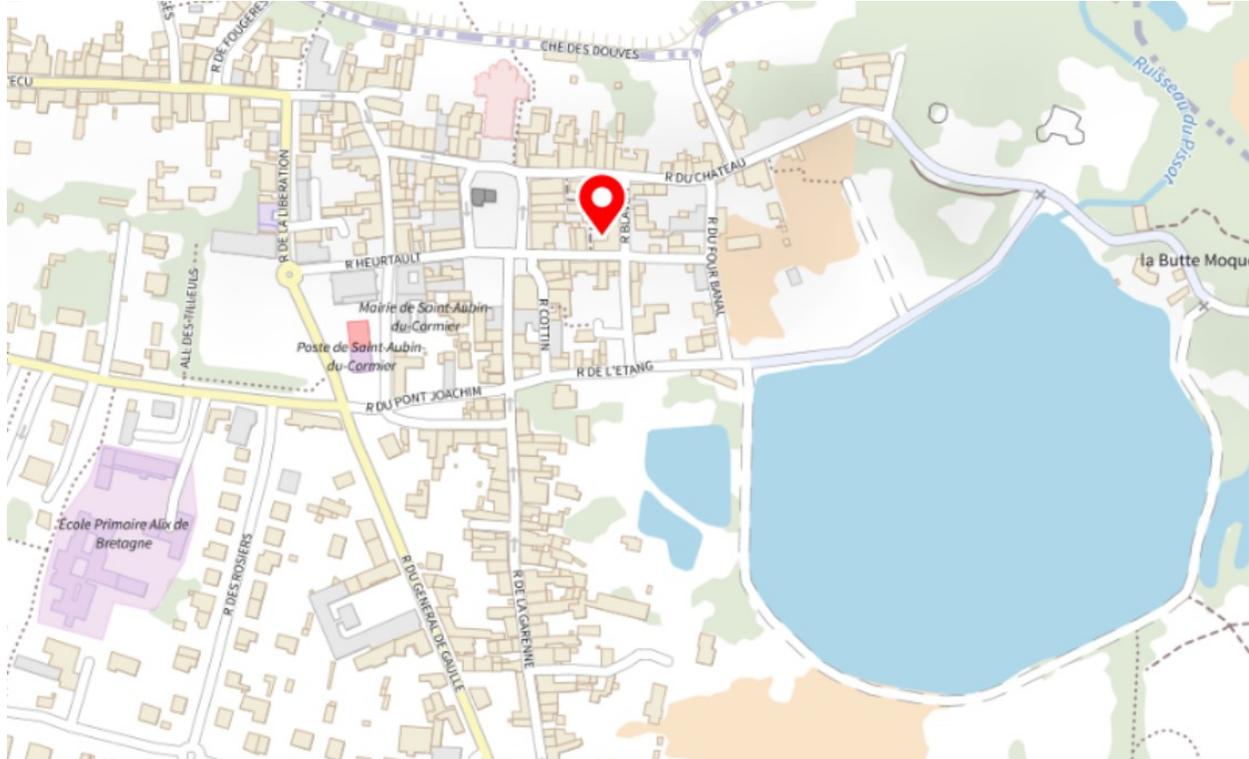
**Vente envisagée à titre gratuit.**

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bien situé en centre-bourg de Saint-Aubin-du-Cormier



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

Sans objet

### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune                | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie         | Nature réelle |
|------------------------|----------|-----------------|--------------------|---------------|
| SAINT-AUBIN-DU-CORMIER | AB 144   | RUE AUX CHEVAUX | 355 m <sup>2</sup> | sol           |
|                        | AB 145   | L'EGRIERE       | 278 m <sup>2</sup> |               |



#### 4.5. Surfaces du bâti

1 T6 de 89 m<sup>2</sup> ; 1 T6 de 79 m<sup>2</sup> ; 1 T5 de 79 m<sup>2</sup> ; 1 T4 de 66 m<sup>2</sup> ; 1 T3 de 54 m<sup>2</sup> (source consultant).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Aubin-du-Cormier

### 5.2. Conditions d'occupation

Loué

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Parcelle en zone UA (centre ancien) du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier approuvé le 08/07/2021

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison. Elle consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Il a été recherché des termes récents de ventes d'appartements.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

- Ventes récentes d'appartements situés à proximité :

| Ref. Cadastres     | Commune                | Adresse                | Date mutation | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile) |
|--------------------|------------------------|------------------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 253//AC/65//5+8    | SAINT-AUBIN-DU-CORMIER | 41 B RUE DE LA GARENNE | 03/03/2021    | 50                 | 95 000     | 1900                              |
| 253//AB/193//6+9   | SAINT-AUBIN-DU-CORMIER | 6 RUE DE LA LIBERATION | 25/10/2022    | 78                 | 175 000    | 2243,59                           |
| 253//AH/9//6+16+30 | SAINT-AUBIN-DU-CORMIER | 24 RUE DE RENNES       | 19/10/2021    | 65                 | 147 000    | 2261,54                           |
| 253//AH/224//11+26 | SAINT-AUBIN-DU-CORMIER | 31 RUE DU STADE        | 07/05/2021    | 63                 | 131 350    | 2084,92                           |
| 253//AH/224//13+28 | SAINT-AUBIN-DU-CORMIER | 31 RUE DU STADE        | 02/06/2021    | 63                 | 136 350    | 2164,29                           |

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

A la lumière des termes de comparaison et de l'état des appartements, il sera retenu une valeur au m<sup>2</sup> de **1 900 €** pour tous les appartements.

## 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 **697 000 €** (arrondi de 367 m<sup>2</sup> x 1 900 €).

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 627 300 €.

**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** 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 régional des Finances publiques  
et par délégation,  
Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Didier DOUALAN