

Le 05.05.2022

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE BRETAGNE ET DU  
DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE  
Avenue Janvier - BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9  
Mail : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES  
PUBLIQUES**  
**PÔLE GESTION PUBLIQUE**  
**PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE**

**POUR NOUS JOINDRE** ↓

à

Affaire suivie par : Didier Boisramé  
☎ : 02.99.66.29.15  
[didier.boisrame@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:didier.boisrame@dgfip.finances.gouv.fr)  
Références du dossier :  
OSE : 2022-35079-32914  
DS : 8593828

**Territoires Publics**  
**RENNES**

## AVIS du DOMAINE

### Estimation Sommaire et Globale

<b>COMMUNE :</b>	<b>CHEVAIGNE</b>
<b>ADRESSE DE L'OPÉRATION :</b>	<b>ZAC DES TROIS LIEUX</b>
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	<b>1 100 000 € HT AVEC UNE MARGE DE 10 À 20 %</b>

<b>1 – SERVICE CONSULTANT :</b>	Territoires Publics
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR :</b>	Auréliе CHATELLIER
<b>2 – DATE DE CONSULTATION</b>	26 avril 2022
<b>DATE DE RÉCEPTION</b>	26 avril 2022
<b>DATE DE VISITE EXTÉRIEURE</b>	/
<b>DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »</b>	26 avril 2022

### **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Elle concerne les trois zones communales suivantes :

- ◆ renouvellement urbain pour logement et équipement en centre-bourg
- ◆ extension urbaine pour logement dans le secteur Grand-Champ
- ◆ extension de Zone d'Activités dans le secteur Les Fonderies

#### 4 – DESCRIPTION DES BIENS COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Adresse	Réf.cadastrale	Nature du bien	Description	Propriétaire	Zonage PLUi	Situation locative du bien
Grand Champ	B1829	Terres agricoles		Mme DE LAMBILLY	1AU01	Libre
Grand Champ	B1355p	Terres agricoles	21 000 m <sup>2</sup> à acquérir	Mme DE LAMBILLY	1AU01	Libre
18 rue de la Mairie	B745p	Jardin	250 m <sup>2</sup> a acquérir	Mme DUBOIS Mme ORY	U01/ UA1c	libre
18 rue de la Mairie	B1539	Jardin	Comprend un bâti	Mme DUBOIS Mme ORY	U01	Libre
18 rue de la Mairie	B1542	Jardin		Mme DUBOIS Mme ORY	U01	Libre
Grand Champ	B1479	Zone naturelle	zone urbaine à aménager	Commune de Chevaigné	1AU	Libre
Grand Champ	B1509p	Zone naturelle	Zone de gestion des Eaux pluviales	Commune de Chevaigné	1AU01	Libre
Grand Champ	B163	Zone naturelle	Zone de gestion des Eaux pluviales	Commune de Chevaigné	1AU01	Libre
Grand Champ	B162	Zone naturelle	zone naturelle	Commune de Chevaigné	1AU01	Libre
8 rue de la Mairie	B 248 - B 483 - B 1739 - B 1741 - B 1742 et B 1744	Maison	Bien acquis dans le cadre du PAF	Rennes Métropole	U01/ UE2b	Libre
4 rue de la Mairie	B493, B494	Maison		Commune de Chevaigné	U01	Loué
6 rue de la Mairie	B243	Maison + bâti en préfabriqué		Commune de Chevaigné	U01	Loué
Rue de la priouté	B886	Voirie		Commune de Chevaigné	U01	Libre
Rue de la priouté	B887p	Parking	380m <sup>2</sup> à acquérir	Commune de Chevaigné	U01	Libre
Place de l'église	B2249, B1002, B1003, B2251, B2475	Jardin		Commune de Chevaigné	U01	Libre

#### 5 – URBANISME ET RÉSEAUX

cf tableau ci-dessus

#### 6 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires présumés : cf tableaux ci-dessus

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Les biens à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisés à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque bien. La présente évaluation s'entend ainsi sous toutes réserves

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable et du marché immobilier local, les différents biens ont été valorisés comme suit :

Adresse précise du bien à évaluer	Nature	Références cadastrales	Surface de terrain	Prix au m <sup>2</sup>	Evaluation
Grand Champ	Terres agricoles	B1829	51 731	3,30	170712,30
Les Repos	Terres agricoles	A1355p	21 000	3,30	69300,00
18 rue de la Mairie	Jardin	B745p	250	46	11500,00
18 rue de la Mairie	Jardin	B1539	264	46	12144,00
18 rue de la Mairie	Jardin	B1542	43	46	1978,00
Grand Champ	Espace naturel	B1479	2 263	3,30	7467,90
Grand Champ	Zone de gestion des Eaux pluviales	B1509p	1 542	3,30	5088,60
Grand Champ	Zone de gestion des Eaux pluviales	B163	2 220	3,30	7326,00
Grand Champ	Zone de gestion des Eaux pluviales	B162	570	3,30	1881,00
8 rue de la Mairie	Maison	B 248 - B 483 - B 1739 - B 1741 - B 1742 et B 1744	1 395		188214,00
4 rue de la Mairie	Maison	B493, B494	753		275000,00
6 rue de la Mairie	Maison + bâti en préfabriqué	B243	1 533		250000,00
Rue de la priouté	Voirie	B886	94	10	940,00
Rue de la priouté	Parking	B887p	380	10	3800,00
Place de l'église	Jardin	B2249	96	45	4320,00
Place de l'église	Jardin	B1002	387	45	17415,00
Place de l'église	Jardin	B1003	213	45	9585,00
Place de l'église	Jardin	B2251	263	45	11835,00
Place de l'église	Jardin	B2475	218	45	9810,00
					1058316,80

L'ensemble est ainsi évalué au prix principal arrondi de **1 100 000 € HT**

◆ Indemnités accessoires (\*) et aléas divers (\*\*) estimés à : **75 000 €**

(\*) Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique et le préjudice du propriétaire (dépréciation du surplus)

(\*\*) une majoration pour aléas divers sera éventuellement à déterminer

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et donc communiqués par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation sommaire et globale ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques

Le Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale

David VASSEUR

