

Le 02/05/2018

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
Téléphone : 02 99 79 80 00
drfip35.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE ↓

Affaire suivie par : Didier Boisramé
☎ : 02.99.66.29.15
📧 : 02.23.48.09.45
didier.boisrame@dgifp.finances.gouv.fr
Référence du dossier : 2018-238V0732

DRFIP 35
PÔLE GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'EVALUATION DOMANIALE
à

MADAME LA MAIRE
Hôtel de Ville - CS 63126
35031 RENNES Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	CELLULES COMMERCIALES
ADRESSE DU BIEN :	CENTRE COMMERCIAL GROS CHÊNE - RENNES
VALEUR VÉNALE :	3 620 000 € HT

1 – SERVICE CONSULTANT :	Ville de Rennes
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Pascale LE FLOCH-VANNIER
VOS RÉFÉRENCES :	Votre mail du 11.04.2018
2 – DATE DE CONSULTATION	11 avril 2018
DATE DE RÉCEPTION	11 avril 2018
DATE DE VISITE	/
DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT »	11 avril 2018

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

Acquisition de cellules commerciales dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain visant à redonner une plus grande attractivité au quartier Maurepas

L'opération sera soumise au comité de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

Ce projet a été présenté lors d'une réunion entre la ville de Rennes et la DGFIP le 03 octobre 2016

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Centre Commercial du Gros Chêne - Restructuration par acquisition de cellules commerciales (2 000 m²) et d'une moyenne surface alimentaire (1 750 m²)

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Ville de Rennes et propriétaires privés

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UG2 au PLU de la Ville de Rennes (PLU approuvé le 17.05.2004 – modifié le 21.01.2016)

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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.

La valeur vénale du présent bien est ainsi estimée à **3 620 000 € HT**

Marge d'appréciation : 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
et par délégation

La Directrice du Pôle Gestion Publique

Sophie LOPEZ

