



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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

Le 12/06/2023

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

Commune de FOUGERES

Réf DS: 12412279  
Réf OSE : 2023-35115-33492

**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 :* Tour médiévale

*Adresse du bien :* 3 place Raoul II  
35300 FOUGERES

*Valeur indemnités :* **1,20 €** (dont indemnité de emploi 0,20 €)  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Laëtitia LE PAPE (service Urbanisme)

## 2 - DATES

de consultation :	02/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	09/06/2023
du dossier complet :	09/06/2023

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Achat d'une tour médiévale en état d'abandon

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Tour situé près du château de Fougères dans la vallée du Nançon



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

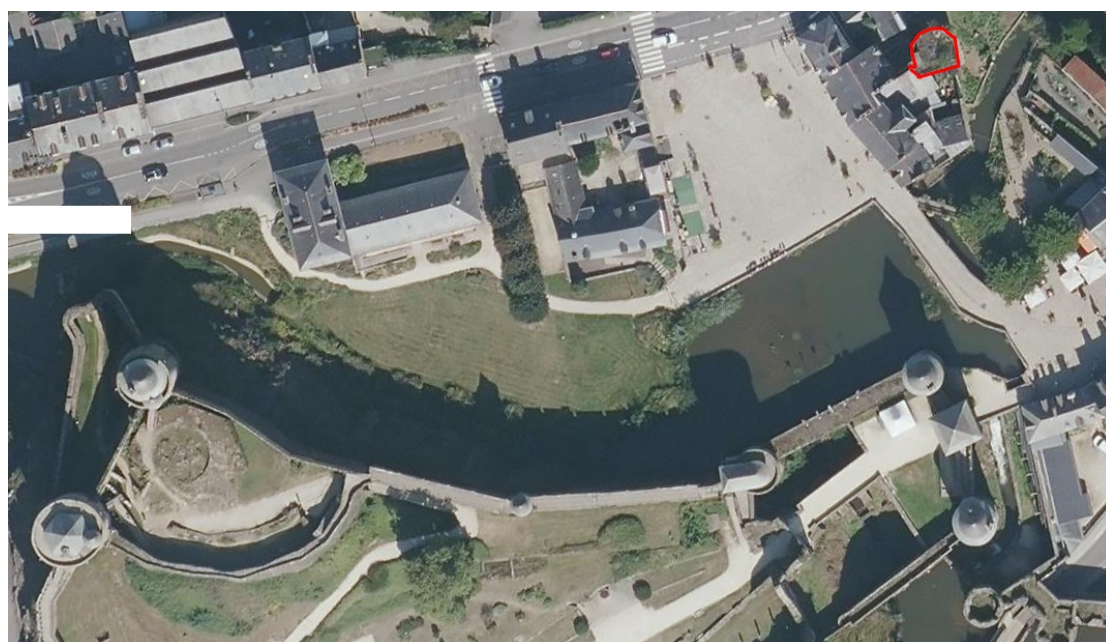
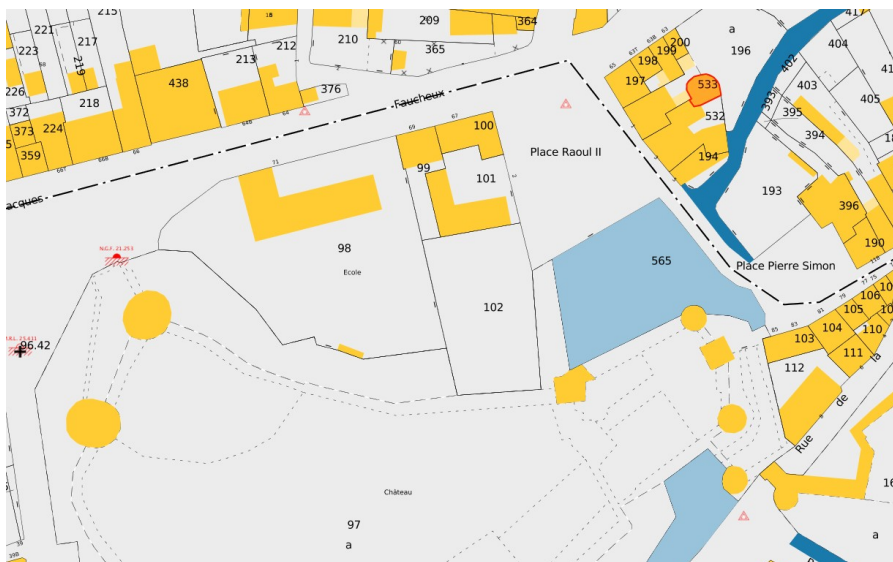
Tour médiévale classée à l'inventaire des monuments historiques.

La parcelle d'assise de la tour se retrouve enclavée après la division de la parcelle Ac 195 (devenue AC 532 et AC 533)

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
FOUGERES	AC 533 (ex AC 195p)	3 PL RAOUL 2	54 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif

Tour de Rillé classée « monument historique » datant du 14<sup>e</sup> siècle, élément des remparts de la ville de Fougères.

Etat dégradé du bien : chute de pierres du parement, fissures, infiltrations d'eau, végétation...Le propriétaire n'en assure ni l'entretien ni la sauvegarde.

Malgré l'état de péril imminent constaté dans un rapport d'expertise du 18 octobre 2010 demandé par ordonnance de référé du 11 octobre 2010 du tribunal administratif de Rennes, les mesures préconisées n'ont pas été réalisées par le propriétaire.

La ville de Fougères a engagé une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste (expropriation). Dans ce cadre, elle a dressé un procès-verbal définitif de constat d'abandon manifeste le 13 juin 2022.





Photo du rapport d'expertise du 18/10/2010 (dalle de béton en haut de l'ouvrage)

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Mme Sylviane DUTREUIL

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Parcelle en zones Ucbz (zone urbaine dense) et Nlz (zone naturelle protégée) du PLU de la commune de Fougères approuvé en dernière procédure le 12/03/2020

### 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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Il n'a pas été trouvé de biens comparables à ce bien.

Les travaux à entreprendre en vue de la sauvegarde et de la restauration de cette tour sont très importants et leurs coûts manifestement très élevés (étayage car faux-aplomb de la tour, travaux de maçonnerie et d'étanchéité, dépose de la chape circulaire de béton, rétablissement d'une toiture, contraintes à respecter liées au caractère patrimonial de la tour...).

L'accès à la tour, encadrée par du bâti à l'Ouest, et par la rivière le Nançon et le Bld Jacques Fauchoux, est malaisé et compliquera l'exécution des travaux.

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

Compte tenu de l'ampleur des travaux, il est proposé une valeur symbolique de **1 €**.

## 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 l'indemnité principale du bien est fixée à **1 €**, avec une indemnité de remploi de **0,20 €** (20 % x 1 €).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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,



Rémi NOEL

Inspecteur des Finances publiques