



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 06/01/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

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

Communauté d'agglomération de
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION DE
L'ARMOR A L'ARGOAT

Réf DS : 7165332
Réf OSE : 2022-22354-94274

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Zone Artisanale de Keranfeullen
22540 TREGLAMUS

Valeur :

78 400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : M. Jonathan GAFFOGLIO

2 - DATE

de consultation : 21/12/2021

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 21/12/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Demande d'évaluation domaniale

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 3 parcelles de terrains d'activités. Prix négocié 18 € HT/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles situées au sein de la zone d'activité de Keranfeuillen

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

-

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
TREGLAMUS	ZI 95	KERMOUCHARD	2 128 m ²	Terre (cl.02)
TREGLAMUS	ZI 97	KERMOUCHARD	2 059 m ²	
TREGLAMUS	ZI 99	KERMOUCHARD	713 m ²	
TOTAL			4 900 m ²	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GUINGAMP-PAMPOL AGGLOMERATION DE L'ARMOR A L'ARGOAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU commune de TREGLAMUS

6.2.Date de référence et règles applicables

parcelles en zone Uy

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf Charte de l'évaluation du Domaine).

7.2 Déclinaison

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.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources et critères de recherche – Termes de référence

Ventes récentes de terrains à bâtir situés à proximité :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
D 1257-1258-1260-1261	PLOUISY	TY AR HAS	20/07/2021	2853	52 500	18,4
D 490	TREGLAMUS	LIORS AN LEUR	25/08/2021	2200	36 000	16,36
ZC 160-161-138	TREGLAMUS	3 KERROUAN	31/10/2019	1707	26 000	15,23
ZC 159-161-138	TREGLAMUS	3 KERROUAN	08/07/2020	1617	24 500	15,15

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	15,23	15,23	15,23	15,23
2020	janvier-décembre	15,15	15,15	15,15	15,15
2021	janvier-décembre	17,38	17,38	16,36	18,40
Synthèse		16,29	15,80	15,15	18,40

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

D'après les termes de comparaison, la valeur retenue est de **16 € HT le 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 vénale du bien est arbitrée à **78 400 €** (4 900 m² x 16 €). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 70 560 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



Rémi NOEL

Inspecteur des Finances publiques