



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/02/2022

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

M. le Président
de la Communauté d'agglomération de
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION DE
L'ARMOR A L'ARGOAT

Réf DS : 7698759
Réf OSE : 2022-22067-10517

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 :

Voirie

Adresse du bien :

Route de Sainte Croix
22200 GRACES

Valeur :

33 780 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : M. Régis DUBEE (Directeur de l'économie et des grands projets)

2 - DATE

de consultation : 09/02/2022

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 09/02/2022

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

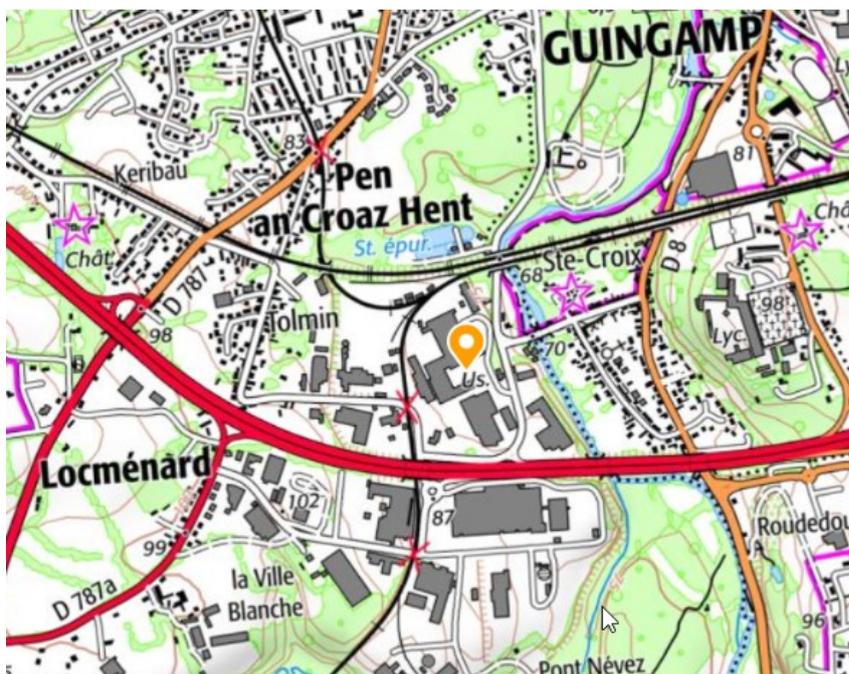
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une ancienne partie de voirie à l'entreprise SOCOPA VIANDES. Prix négocié : 10 € HT /m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située dans la zone industrielle de GRACES, au sein des locaux d'activités de la société SOCOPA VIANDES



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

-

4.3. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GRACES	AL 26	RTE DE SAINTE CROIX	3 378 m ²	sol

4.4. Descriptif

Cette parcelle est une ancienne partie de voirie, désormais à usage d'aire de manœuvre de poids lourds de l'entreprise SOCOVA VIANDES

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

CA GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION DE L'ARMOR 0 L'ARGOAT

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

PLU commune de GRACES

6.2. Date de référence et règles applicables

parcelle en zone UY du PLU approuvé le 7/03/2017

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 de terrains à bâtir de taille comparable situés à proximité :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
AI 67	PLOUISY	RUMARQUER	06/04/2019	3346	28 000	8,37	
AE 206	GRACES	3 RTE DE STE-CROIX	29/05/2017	491	6 137	12,5	
AL 29	GRACES	RTE DE SAINTE CROIX	20/08/2020	1880	18 880	10,04	Vente CA Guingamp-Paimpol Agglo./SOCOPA Viandes

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Compte tenu de la proximité et de la nature similaire de la parcelle AL 29 (terme n°3) avec celle objet de la présente évaluation, la valeur retenue est de **10 € 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 **33 780 € HT** (3 378 m² x 10 €). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 30 402 €.

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