

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

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marie Zoppis

Courriel : jean-marie.zoppis@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.99.66.29.43

Réf DS : 11739003

Réf OSE : 2023-22161-18414

Le 21/03/2023

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

à

Monsieur le Président de

Guingamp-Paimpol Agglomération
DE L'ARMOR A L'ARGOAT

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 : Sept parcelles en espace d'activités

Adresse du bien : Espace commercial Saint-Loup 22200 PABU

Valeur : **640 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. GAFFOGLIO Jonathan, Chargé du développement du commerce et de l'artisanat

2 - DATES

De consultation :	08/03/2023
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
Du dossier complet :	08/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Vente de sept parcelles en espace d'activités.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Les parcelles se situent sur la commune de Pabu .

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

Biens situés en espace d'activités (espace commerciale de St Loup)

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence : C840 p, AS153, C762, AS166 p, C843 p, C87 p, C809 p .

4. Descriptif

Terrains à bâtir en espace d'activités.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.5. Surfaces des parcelles :

Environ 18 300 m²

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

Guingamp-Paimpol Agglomération

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles**

PLU de la commune de Pabu.

6.2. Règles applicables

Parcelles en zone UYa du PLU approuvé en dernière modification.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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**

Ventes récentes de terrains à bâtir situés à proximité

Date de l'acte	Cadastre	Montant	Surface	Prix /m ²
16/02/21	AB 60	10 000 €	256 m ²	39,06 €/m ²
31/03/21	C 839,842,844	77 191 €	2 005 m ²	38,50 €/m ²
07/04/21	AB 76	9 500 €	259 m ²	36,68 €/m ²
			Moyenne	38,08 €/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

A la lumière des termes de comparaison, il est retenu 35 € HT/m² pour les grandes parcelles situées en zone d'activités.

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 : 18 300 m² x 35 € = 640 500 €, **valeur arrondie à 640 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 576 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, **elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.**

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 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.

Envoyé en préfecture le 07/06/2023

Reçu en préfecture le 07/06/2023

Affiché le

ID : 022-200067981-20230530-DEC2023_05_108-DE

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant 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

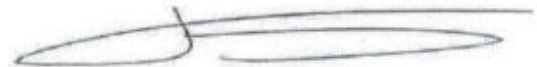
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 régional des Finances publiques
et par délégation,

Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Didier Doualan