



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/12/2021

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
GUINGAMP - PAIMPOL -
AGGLOMERATION

Réf DS : 6817663
Réf OSE : 2021-22004-86392

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Zone d'activités de Coat Yen
22140 BEGARD

Valeur :

129 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Audrey PORNIN

2 - DATE

de consultation : 22/11/2021

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 22/11/2021

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

Vente d'une parcelle de terrain à bâtir à une entreprise en vue de son extension.

Un prix a été négocié à 15 € HT le m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située en zone d'activités.

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

La partie nord de la parcelle comprend un ancien corps de ferme à démolir. Le consultant indique qu'il accorde une indemnité compensatoire à l'acheteur sous forme de rabais sur le prix de vente pour prendre en charge la déconstruction.

4.3. Références Cadastreales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BEGARD	ZB 37	KOAD YEN BIHAN	10 260 m ²	Terre (classe 02) pour 7 026 m ² Sol pour 3 234 m ²

4.4. Descriptif

La parcelle comprend un terrain non aménagé sur 7 000 m² et un terrain de 3 260 m² sur lequel sont édifiés divers bâtiments (maison d'habitation et bâtiments agricoles)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GUINGAMP – PAIMPOL – AGGLOMERATION DE L'ARMOR

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU commune de Bégard

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU approuvé le 14/06/2012. Parcelle en zone 1AUy (zone à urbaniser réglementée à vocation d'activités économiques)

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 à proximité :

Ref. Cadastrales	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
AN 174	U	BEGARD	1 RUE TAVEAC	26/06/2020	1470	23 000	15,65
AI 63-64	U	BEGARD	HENT PRAT GWEN	07/09/2020	1800	27 000	15
G 1241-1242	U	BEGARD	3 PUSKOAD BIHAN	29/09/2020	1721	24 500	14,24

8.1.2. Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Vu les termes de comparaison, la valeur retenue de ce terrain nu est de **15 € HT le m²**.

Les coûts de démolition du bâti sont évalués à 25 000 €.

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 **129 000 €** (arrondi de (10 260 m² x 15 €) - 25 000 €)). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 116 000 € (arrondie).

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