



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 25/01/2022

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

Réf DS : 7307355
Réf OSE : 2022-22161-01056

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 :

Espace commercial Saint-Loup
22200 PABU

Valeur :

57 700 €, 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 : 06/01/2022

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 06/01/2022

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

Vente d'une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée, négociée 35 € HT le m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Terrain situé dans l'espace commercial Saint-Loup à PABU

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
PABU	C 840p C841p	AR HARSIN BRAS PRAT BRAS	1 648,50 m ²	terre (cl.02)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU commune de PABU

6.2.Date de référence et règles applicables

parcelle en zone Uya

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 d'une surface comparable situés à proximité :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
C839-842-844	PABU	AR GUEVIONNEC	31/03/2021	2005	67 167,5	33,5
AH 120	PLOUISY	17 RUE LEONTINE LE GALL	20/12/2018	1992	70 716	35,5
AE 247	PLOUISY	5 IMP TRAOU NEN	05/07/2019	826	29 704	35,96

8.1.2.Autres sources

-

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La valeur retenue est de **35 € 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 **57 700 €** (arrondi de 1 648 500 €) assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 51 930 €.

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