



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 01/03/2022

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 : 7875153  
Réf OSE : 2022-22223-15680

## 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 :*

Terrains à bâtir

*Adresse du bien :*

Zone artisanale de Kerizac  
22200 PLOUISY

*Valeur :*

**57 400 € 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. Jonathan GAFFOGLIO (chargé de mission développement économique)

## 2 - DATE

de consultation : 25/02/2022

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 25/02/2022

## 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

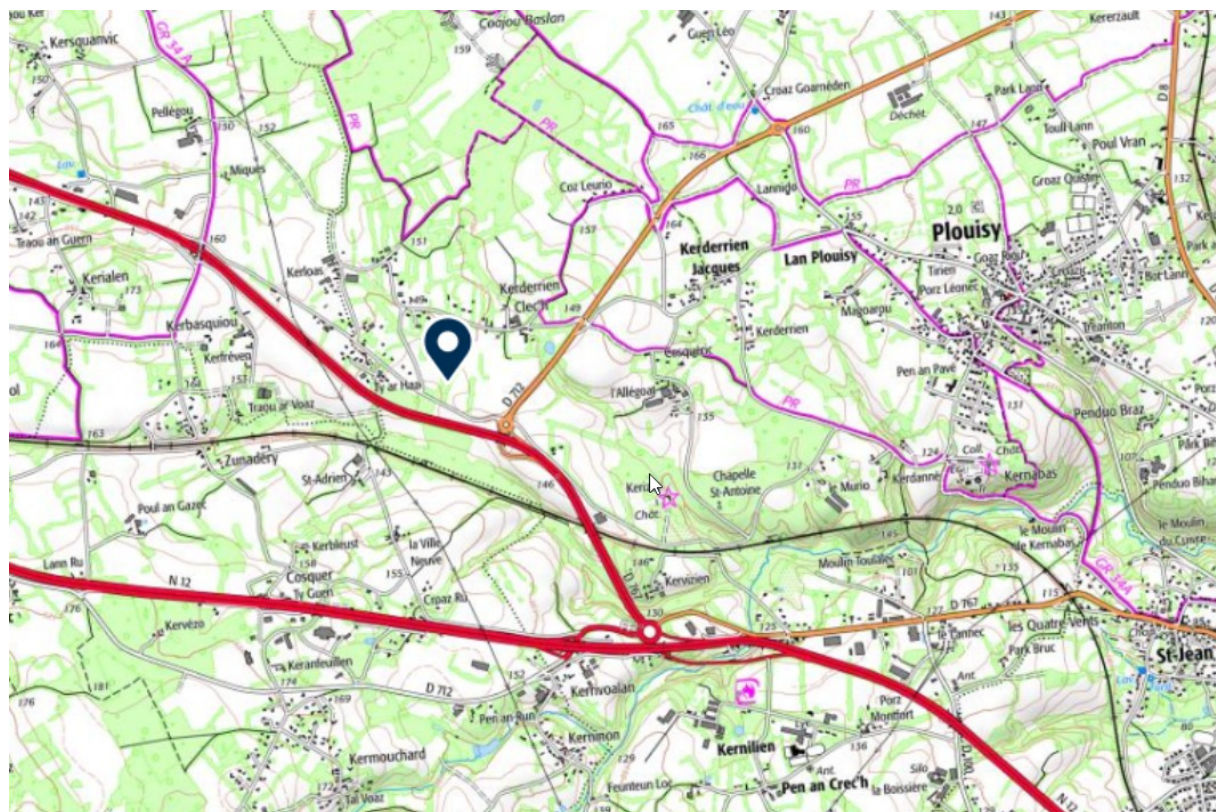
### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de 2 lots de terrain à bâtir d'activité. Prix négocié : 20 € HT / m<sup>2</sup>

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Terrain situé dans le parc d'activités de Kerizac



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

-

## 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PLOUISY	D 838p	PRAT STEPHAN	4 100 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir

## 4.4. Descriptif

2 lots prélevés sur la parcelle D 838 : 1 lot de 2 500 m<sup>2</sup> environ et 1 lot de 1 600 m<sup>2</sup> environ

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CA de Guingamp-Paimpol Agglomération de l'Armor à l'Argoat

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU commune de PLOUISY

### 6.2. Date de référence et règles applicables

parcelle en zone 1AUyr du PLU

## 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 (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
D 1228-1229	PLOUISY	PARC AN OUELVOEN	10/06/2016	4 500	38 000	8,44
D 1235-1236-1240-1241	PLOUISY	CROUSCOAT BIHAN	11/05/2017	5 887	82 418	14
D 1218-1220-1221-1223-1225	PLOUISY	PARC D'ACTIVITES DE KERISAC	18/12/2015	15 000	180 000	12
D 1251-1252	PLOUISY	PARC D'ACTIVITES DE KERISAC	18/06/2019	5 312	62 416	11,75
D 1244-1246	PLOUISY	PARC D'ACTIVITES DE KERISAC	05/09/2017	5 530	47 420	8,58
E 1971-1972-1974	PLOUISY	PARC D'ACTIVITES DE KERISAC	14/12/2018	8 744	122 416	14
D 1272-1275-1277-1279	PLOUISY	PARC ALLIER	01/07/2021	10 252	143 528	14

#### 8.1.2. Autres sources

-

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

La valeur retenue est le prix le plus élevé des termes de référence, à savoir **14 € le m<sup>2</sup>**

## 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 **57 400 € HT** ( $[2\ 500\ \text{m}^2 + 1\ 600\ \text{m}^2] \times 14\ \text{€}$ ). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 51 660 €.

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