



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 11/04/2022

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 : 8420073
Réf OSE : 2022-22067-27600

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 :

Pont Nevez
22200 GRACES

Valeur :

20 680 €, 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 : 08/04/2022

de délai négocié : -

de visite : -

de dossier en état : 08/04/2022

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'un terrain constructible en zone d'activités à deux entreprises limitrophes.

Prix négocié : 10 € HT le m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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
GRACES	AM 5	PONT NEVEZ	2 068 m ²	Sol



4.4. Descriptif

Aire de stationnement de véhicules devant des installations industrielles de l'entreprise LAFARGEHOLCIM BETONS



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION DE L'ARMOR A L'ARGOAT
(au Cadastre, LES COPROPRIETAIRES E L'IMMEUBLE AM 5)

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU commune de Grâces

6.2. Date de référence et règles applicables

parcelle en zone UY du PLU approuvé le 07/03/2017

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 similaires situés à proximité :

Ref. Cadastrales	Urbanisme	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations
AL 125	UY	GRACES	3 RTE DE STE-CROIX	29/05/2017	491	6 137	12,5	
AL 29	UY	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

La valeur retenue est de **10 € HT le m²**, identique à au prix du terrain du terme de comparaison n°2 de surface comparable.

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 **20 680 €** (2 068 m² x 10 €). Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 18 600 € (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 de la 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