



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@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Marie Zoppis

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

Téléphone : 02.99.66.29.43

Réf DS: 9891476

Réf OSE : 2022-22004-68788

Le 13/10/2022

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

à

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Immeuble en pierres avec une annexe

Adresse du bien : Place Laennec 22140 Bégard

Valeur : **147 000 € HT** , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Hélène LE POTIER, Chargée des affaires juridiques et foncières .

2 - DATES

De consultation :	15/09/2022
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
Du dossier complet :	15/09/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un immeuble en pierres avec une annexe

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

Immeubles situés en zone urbaine

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

4.3. Références cadastrales

Parcelle cadastrée AN n° 134

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

4.4. Descriptif

Ensemble immobilier comprenant :

un bâtiment principal avec au rez – de - chaussée des anciens boxes pour chevaux, partie non aménagée d'environ 170 m², avec une entrée permettant d'accéder à l'étage . Au 1^{er} étage : ancien appartement aménagé en bureaux, d'environ 140 m² . Grenier au 2^{em} étage.

Un bâtiment annexe avec boxes, garages et stockage d'environ 60 m² .

Ensemble vétuste, clos par un mur en pierre et une grille.

4.5. Surfaces de la parcelle : 951 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 Bégard .

6.2. Règles applicables

Parcelle située en zone UC .

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 bureaux anciens dans les communes voisines (pas de termes récents sur Bégard) :

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Montant	Surface	Prix /m ²
09/03/22	Ploumagoar	AM 86	150 000 €	124 m ²	1209,68 €/m ²
12/04/22	Ploumagoar	AE 118	91 000 €	86 m ²	1058,14 €/m ²
30/06/21	Guingamp	AP 422	300 000 €	264 m ²	1136,36 €/m ²

Ventes récentes d'ateliers anciens dans les communes voisines (pas de

Date de l'acte	Adresse	Cadastre	Montant	Surface	Prix /m ²
06/03/20	Guingamp	AD 394	150 000 €	1059 m ²	141,64 €/m ²
30/09/20	Saint Agathon	B 2 281	85 000 €	600 m ²	141,67 €/m ²
06/11/20	Cavan	D 1669, 1670	180 000 €	1440 m ²	125 €/m ²

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

Pour tenir compte de l'état d'entretien de cet immeuble, le soussigné retient d'après les termes de comparaison 800 €/m² pour la partie bureaux et 150 €/m² pour la partie boxes .

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 :

$$(140 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €}) + (230 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €}) = 146 500 \text{ € arrondi à } \mathbf{147 000 \text{ €}}$$

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 132 300 €.

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'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de 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.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne 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 et par délégation,



Jean-Marie ZOPPIS

Inspecteur des Finances publiques