

**Direction Générale Des Finances Publiques**

Le 26/05/2025

**Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne  
et du département d'Ille-et-Vilaine**

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72 102  
35 021 RENNES CEDEX 9

La Directrice régionale des Finances publiques  
de Bretagne et du département  
d'Ille-et-Vilaine

à

Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Monsieur le Président de Guingamp-Paimpol  
Agglomération

Affaire suivie par : Audrey KERSALÉ

Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.26.18.79.09.

Réf DS : 24182570

Réf OSE : 2025-22070-35876

**RAPPORT D'ÉVALUATION**  
**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

[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 :*

Opération de Restauration Immobilière concernant 27 immeubles

*Adresse du bien :*

Communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol

*Valeur :*

**6 167 000 €** (indemnités principales et indemnités accessoires).

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Audrey PORNIN, chargée de mission habitat.

## 2 - DATES

de consultation :	13/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite des immeubles : (visite extérieure)	23/01/2025, 07/02/2025 et 11/02/2025
du dossier complet :	13/05/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Estimation sommaire et globale

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

À l'occasion de la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain), Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite procéder à l'acquisition de plusieurs biens situés sur les communes de Bégard, Callac, Guingamp et Paimpol. L'objectif prioritaire est d'assurer les mises aux normes de décence et sanitaires des logements loués.

Cette opération doit être déclarée d'utilité publique (Art. L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme). Dans ce cadre, Guingamp-Paimpol Agglomération sollicite une estimation sommaire et globale.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les 27 biens concernés par la saisine constituent des bâtis pour lesquels le cabinet Urbanis, mandaté par la communauté d'agglomération, conclut à un état technique dégradé nécessitant des rénovations plus ou moins lourdes selon les biens : rénovation globale des logements, reprise complète des couvertures, réseaux d'évacuation des eaux pluviales, mise en conformité des réseaux électriques et fluides, dégradation structurelle, manque de décence...

La communauté d'agglomération a transmis pour chacun des biens un descriptif des travaux envisagés.

Le tableau ci-après mentionne les références cadastrales, l'adresse, les surfaces des bâtis et le zonage :

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Photographie des immeubles	Nature réelle	Zonage	Surface du bâti
AW 318	Bégard	3 rue Saint-Yves		Ensemble immobilier comprenant 32 appartements	Uhe	931
AD 165	Callac	27 place du 9 avril 1944		Ensemble immobilier comprenant un local commercial et quatre logements	Uha	311
AD 79	Callac	4 rue du Docteur Quéré		Immeuble Mixte	Uha	177
AD 86	Callac	7 place du 9 avril 1944		Immeuble Mixte	Uha	232
AD 183	Callac	30 place du 9 avril 1944		Maison d'habitation	Uha	224
AD 187 / AD 188	Callac	28 place du 9 avril 1944		Maison d'habitation	Uha	433
AD 490	Guingamp	15 et 17 rue de la Pompe		Ensemble immobilier comprenant 12 appartements	Uha	427

AH 170	Guingamp	21 rue Saint-Yves		Immeuble Mixte	Uha	330
AH 175	Guingamp	17 rue des Ponts Saint-Michel		Immeuble Mixte	Uha	219
AH 177	Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint-Michel		Immeuble Mixte	Uha	391
AE 42	Guingamp	12 rue des Ponts Saint-Michel		Immeuble Mixte	Uha	359
AH 14	Guingamp	48 Place du Centre		Immeuble Mixte	Uha	342
AH 193	Guingamp	6 rue Saint-Yves		Immeuble Mixte	Uha	111
AO 267 /AO 270	Guingamp	6 rue Ruello		Immeuble Mixte	Uhb	334
AK 254	Guingamp	38 Rue Saint-Nicolas		Immeuble Mixte	Uha	672

AH 43	Guingamp	10 rue Henry Kerfant		Immeuble Mixte	Uha	207
AO 273	Guingamp	29 rue des Ponts Saint-Michel		Immeuble Mixte	Uha	197
AO 242	Guingamp	35 rue des Ponts Saint-Michel		Immeuble Mixte	Uha	210
AH 154	Guingamp	4 venelle du Moulin de la Ville		Maison d'habitation	Uha	33
AO 274	Guingamp	29B rue des Ponts Saint-Michel		Maison d'habitation	Uha	74
AK124	Guingamp	9 rue Anatole Le Braz		Maison d'habitation	Uhc	345
AK92	Guingamp	27 rue Bobe de Moyneuse		Maison d'habitation	Uhc	140

AD 472 p	Paimpol	19 rue du 18 Juin		Ensemble immobilier comprenant 5 appartements	Uha	200
AD 476	Paimpol	21 rue du 18 Juin		Ensemble immobilier comprenant 6 appartements	Uha	140
AD 246	Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes		Immeuble Mixte	Uha	370
AD 160	Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes		Immeuble Mixte	Uha	120
AD 211	Paimpol	8 rue des Islandais		Maison d'habitation	Uha	100

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Le tableau ci-après mentionne les propriétaires des différents biens ainsi que les conditions de leur occupation (source consultant) :

Commune	Adresse	Propriétaire	Conditions d'occupation (source consultant)
Bégard	3 rue Saint-Yves	SCI résidence Saint-Yves (Siren : 399 499 599)	26 logements occupés
Callac	27 place du 9 avril 1944	M. Kenn BILIONIERE	Occupation précaire des logements (absence de bail) et vacance du local commercial.
Callac	4 rue du Docteur Quéré	M. Michael MC ANA et Mme Tracie MC Anna en indivision	libre
Callac	7 place du 9 avril 1944	Mme Véronique PELLION	libre
Callac	30 place du 9 avril 1944	M. Philippe LE GOFF et Mme Marie ROUX en indivision.	libre
Callac	28 place du 9 avril 1944	M. Philippe LE GOFF et Mme Marie ROUX en indivision.	libre

Guingamp	15 et 17 rue de la Pompe	Les copropriétaires de l'immeuble AD 490	
Guingamp	21 rue Saint-Yves	M. Jhasgul KILCIK et Mme Elizane MARTINS	Libre hormis une cellule commerciale occupée depuis février 2025 mais à ce jour, aucun bail n'est rédigé à la connaissance du consultant.
Guingamp	17 rue des Ponts Saint-Michel	SCI du Trieux (Siren : 398 650 085)	Les commerces sont actuellement loués tout comme trois logements
Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint-Michel	SCI Espace Saint-Michel (Siren : U26053984)	Les commerces sont actuellement loués tout comme six logements
Guingamp	12 rue des Ponts Saint-Michel	M. Patrick GAVARD et Mme Éliane GAVARD	Les commerces sont actuellement loués tout comme trois logements
Guingamp	48 Place du Centre	Les copropriétaires de l'immeuble AH 14 (U01914076)	Le commerce est actuellement loué et un des trois logements est occupé par son propriétaire
Guingamp	6 rue Saint-Yves	LES COPROPRIETAIRES DE L IMMEUBLE AH 193	libre
Guingamp	6 rue Ruello	M. Bertrand HOURDEL et Mme Isabelle HOURDEL, en indivision ( Parcelle AO 267)	libre
Guingamp	38 Rue Saint-Nicolas	M. Arnaud GILBERT et Mme Mélanie GORIAU	occupé
Guingamp	10 rue Henry Kerfant	M. Philippe LEDAN, M. Grégoire LEDAN et Mme Carole ROY, en indivision	Libre pour le commerce, occupée pour la partie habitation.
Guingamp	29 rue des Ponts Saint-Michel	M. Mickael PUAUD	occupé
Guingamp	35 rue des Ponts Saint-Michel	SCI Saint-Sébastien (Siren : 453 213 209)	libre
Guingamp	4 venelle du Moulin de la Ville	Mme Françoise CASTELLANI	occupé
Guingamp	29B rue des Ponts Saint-Michel	M. Maxime DOUILLARD	libre
Guingamp	9 rue Anatole Le Braz	Indivision Riou	libre
Guingamp	27 rue Bobe de Moyneuse	Indivision Riou	libre
Paimpol	19 rue du 18 Juin	Mme CARO-TROCQUER Monique	occupé
Paimpol	21 rue du 18 Juin	Mme CARO-TROCQUER Monique	occupé
Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	Mme LE GOFF Joelle	libre
Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	M. OFFRET Jean-Yves	libre
Paimpol	8 rue des Islandais	Mme MILLOT Brigitte	occupé

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLUI de Guingamp Paimpol Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2023.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Les parcelles sous expertise sont situées dans les zonages suivants :

- zone Uha, espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu ancien ;
- zone Uhb, espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu centre-bourg ;
- zone Uhc, espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu pavillonnaire pré-1990 ;
- zone Uhe, espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu collectif.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 12/12/2023.

## 8 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique que le consultant souhaite engager.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

**Ces immeubles nécessitent de lourds travaux de réhabilitation pour remise en l'état.**

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Conformément à la jurisprudence, les biens sont évalués en fonction de leur état, de leur nature, de leur usage et de leur zonage.

Les parcelles disposant d'un bâtiment sont valorisées en bâti terrain intégré.

## 9 - ÉTUDE DE MARCHÉ

### 9.1. Commune de Bégard

Il a été recherché des termes de cessions d'immeubles de rapport dans un secteur proche du bien sous expertise :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)
4//AW/418//	BEGARD	3 AV ADRIEN HAMON	02/04/2021	1969	140	155 000	1107,14
4//AW/404//	BEGARD	1 AV PIERRE PERRON	22/11/2021	1880	112	105 000	937,5
4//AE/68//	BEGARD	2 AV PIERRE PERRON	22/04/2021	1850	273	235 000	860,81
4//AW/162//	BEGARD	21 RUE DE L'HOTEL DE VILLE	27/04/2021	1976	122	60 000	491,8
54//AW/396//	BEGARD	10 B RUE SAINT YVES	04/10/2023		100	42 081	420,81
Moyenne							763,61

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 763 €.

Le montant des travaux à réaliser est estimé par le cabinet Urbanis à 336 000 € HT, soit 361 €/m<sup>2</sup> (336 000 € / 931 m<sup>2</sup>).

Au regard du montant des travaux estimés et en l'absence de possibilité de visiter l'intérieur du bien, la valeur de référence est arbitrée à 400 €/m<sup>2</sup>.

### 9.2. Commune de Callac

#### Termes de cessions d'immeubles de rapport

Il a été recherché des termes de cessions d'immeubles de rapport dans un secteur proche des biens sous expertise :

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)
1	25//AD/111//9 25//AD/111//8 25//AD/111//7 25//AD/111//6 25//AD/111//5 25//AD/111//4 25//AD/111//3 25//AD/111//2 25//AD/111//1	CALLAC	16 RUE DU CLEUMEUR	05/05/2023	1870	452	220 000	486,73
2	25//AD/57//	CALLAC	18 RUE DES PORTES	22/03/2022	1900	224	68 000	303,57
3	25//AD/469//	CALLAC	9 RUE DES PORTES	08/02/2023	1990	310	50 000	161,29
4	25//AD/73//	CALLAC	5 RUE DU DOC QUERE	23/09/20	1890	197	37000	187,82
5	25//AD/469//	CALLAC	9 RUE DES PORTES	18/11/2021	1990	310	38 000	122,58
Moyenne								252,40
Médiane								187,82

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 252 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 187,82 €.

Au regard de l'état des biens, mais également de leur situation géographique favorable, la valeur de référence est arbitrée à 188 €.

#### Termes de cessions de bâtis anciens nécessitant des travaux

Il a également été recherché des termes de cessions de bâtis anciens nécessitant des travaux dans un secteur proche des biens sous expertise :

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	25//AB/93//	CALLAC	13 RUE DU CLEUMEUR	25/08/22	1880	317	93	5 000	53,76
2	25//AD/16//	CALLAC	54 RUE DES PORTES	16/05/23	1934	217	90	25 000	277,78
3	25//AD/77//	CALLAC	6 RUE DU DOCTEUR QUERE	20/12/24	1918	154	200	57000	370,13
4	25//AD/197//	CALLAC	3 RUE DES MARTYRS DE LA RESISTANCE	15/09/21	1880	127	165	37000	224,24
5	25//AC/176//	CALLAC	5762 VEN DE KERMABILIAS	25/02/22	1920	132	98	9500	96,94
Moyenne									204,57
Médiane									224,24

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 204 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 224 €.

Au regard de l'état des biens, la valeur de référence est arbitrée à 224 € HT/m<sup>2</sup> hormis pour le bien situé 4 rue du docteur Quéré pour lequel la valeur de référence est arbitrée à 75 € HT/m<sup>2</sup>, correspondant à la moyenne des termes de comparaison n° 1 et 5 ayant la valeur au m<sup>2</sup> la plus faible et cela au regard de l'état du bien mais également de sa situation géographique entraînant des nuisances sonores importantes.

### 9.3. Commune de Guingamp

#### Termes de cessions d'appartements

Il a été recherché des termes de cessions d'appartements au sein de l'immeuble concerné par l'expertise :

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
70//AD/490//1	GUINGAMP	15 RUE DE LA POMPE	02/07/20	44	65000	1477,27
70//AD/490//5	GUINGAMP	15 RUE DE LA POMPE	23/10/20	30	41500	1383,33
70//AD/490//7	GUINGAMP	15 RUE DE LA POMPE	25/03/22	24	40000	1666,67
70//AD/490//4	GUINGAMP	17 RUE DE LA POMPE	25/03/22	22	35000	1590,91
70//AD/490//12	GUINGAMP	17 RUE DE LA POMPE	12/10/22	34	43 000	1264,71
70//AD/490//1	GUINGAMP	15 RUE DE LA POMPE	18/11/22	44	70000	1590,91
70//AD/490//2/21	GUINGAMP	17 RUE DE LA POMPE	16/05/24	41	45000	1097,56
Moyenne						1438,77
Médiane						1477,27

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1 438 €, montant arrondi à 1 440 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 477 €.

Ces valeurs étant homogènes, la valeur de référence sera donc fixée à 1 440 €/m<sup>2</sup> correspondant au prix moyen de cessions d'appartements au sein de cette résidence.

#### Termes de cessions d'immeubles mixte

Il a également été recherché des termes de cessions d'immeubles mixte dans un secteur proche des biens sous expertise :

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
70//AH/121//	GUINGAMP	4 RUE NOTRE DAME	15/10/22	1800	150	196	205 000	1045,92
70//AH/195	GUINGAMP	2 RUE SAINT-YVES	13/07/23	1700	299	150	192438	1282,92
70//AO/379//	GUINGAMP	31 RUE DES PONTS ST MICHEL	01/03/21	1900	107	187	210000	1122,99
70//AH/38//	GUINGAMP	18 RUE HENRY KERFANT	20/07/22	1800	148	257	240000	933,85
70//AE/47//AE/ 226//AE/227//AE/ 228//	GUINGAMP	20-22 RUE DES PONTS ST MICHEL	28/04/22	1770	267	170	290000	1705,88
Moyenne								1218,31
Médiane								1122,99

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1 218 €, montant arrondi à 1 220 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 123 €.

La valeur de référence sera donc fixée à 1 220 €/m<sup>2</sup> correspondant au prix moyen de cessions d'immeubles mixtes dans le centre de Guingamp.

Toutefois, au cas présent, il convient de prendre en compte l'état des biens et les désordres constatés nécessitant des travaux de rénovation plus ou moins lourds.

Au regard du montant des travaux estimés par le cabinet Urbanis, les valeurs de référence des coûts de rénovation ont été arbitrées en fonction de l'état des

- 1 220 € - 1 000 € = 220 €/m<sup>2</sup> ;
- ou 1 220 € - 800 € = 420 €/m<sup>2</sup> ;
- ou 1 220 € - 400 € = 820 €/m<sup>2</sup> ;
- ou 1 220 €/m<sup>2</sup>.

Il a aussi été recherché des termes de cessions d'immeubles mixte dans un secteur proche du bien situé rue Saint-Nicolas, situé dans un autre quartier de Guingamp que les autres immeubles mixtes sous expertise :

	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
1	70//AK/109/110//	GUINGAMP	46 BD CLEMENCEAU	16/06/2022	1980	765	380 000	496,73
2	70//AL/211/280/414//	GUINGAMP	28 BD DE LA MARNE	07/07/2022	1900	200	179 000	895,00
3	70//AK/254//	GUINGAMP	38 RUE SAINT-NICOLAS	30/08/2021	1940	672	320 000	476,19
Moyenne								622,64
Médiane								496,73

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 623 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 497 €.

Le terme de comparaison n°3 correspond à la cession du bien sous expertise en date du 30/08/2021 (Montant : 320 000 €, soit un prix au m<sup>2</sup> de 476,19 €).

Compte tenu de la spécificité du bien, la valeur de référence sera donc fixée à 476 €/m<sup>2</sup> correspondant ainsi à la reconduction du prix de cession de cet immeuble en 2021.

#### Termes de cessions de maisons nécessitant des travaux dans le secteur du centre ancien

Enfin, il a été recherché des termes de cessions de maisons nécessitant des travaux dans le secteur du centre ancien :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
70//AH/131//	GUINGAMP	17 RUE DU GRAND TROTREUX	29/03/2022	70	12 200	174,29
70//AH/131//	GUINGAMP	17 RUE DU GRAND TROTREUX	23/10/2023	70	15 000	214,29
70//AH/136//	GUINGAMP	13 RUE DU GRAND TROTREUX	30/09/2021	40	35 500	887,5
70//AH/115//	GUINGAMP	21 RUE DU GRAND TROTREUX	28/02/2020	55	49 200	894,55
70//AO/274//	GUINGAMP	29 RUE DES PONTS SAINT-MICHEL	24/10/2020	74	34 500	466,22
70//AP/490//	GUINGAMP	23 RUE DU DOCTEUR CORSON	08/10/2021	71	50 000	704,23
Moyenne						556,85
Médiane						585,22

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 557 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 585 €.

La valeur de référence sera donc fixée à 555 €/m<sup>2</sup> correspondant au prix moyen de cessions de maisons dans le centre ancien de Guingamp.

**Termes de cessions de maisons nécessitant des travaux dans le**

Il a d'abord été recherché des termes de cessions de maisons construites au début du 19<sup>e</sup> siècle, ayant une grande surface de terrain ainsi qu'une grande surface habitable située dans Guingamp :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. ruct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
1	70//AK/420//	GUINGAMP	5 RUE ANATOLE LE BRAZ	03/11/2020	1908	12	2656	385	345 480	897,35	Maison à rénover
2	70//AO/79//	GUINGAMP	11 RUE SAINT-SEBASTIEN	02/11/2022	1910	8	2669	228	558 784	2450,81	Maison rénovée

Ce genre de bien étant rare à la vente, il a été décidé d'élargir la recherche aux termes de cessions de maisons construites au début du 19<sup>e</sup> siècle dans le même quartier que les biens sous expertise :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année constr. ruct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
3	70//AK/117//	GUINGAMP	2 RUE ANATOLE LE BRAZ	02/04/2021	1890	7	702	163	285 000	1748,47
4	70//AK/52//	GUINGAMP	32 RUE SAINT-NICOLAS	06/04/2022	1906	6	708	190	278 000	1463,16
5	70//AK/61//	GUINGAMP	10 RUE PASTEUR	17/05/2024	1925	6	313	195	225 000	1153,85
6	70//AK/117//	GUINGAMP	2 RUE ANATOLE LE BRAZ	11/07/2024	1890	7	702	163	472 000	2895,71
Moyenne										1 815,30
Médiane										1 605,82

La première étude de marché réalisée permet de constater :

- un prix au m<sup>2</sup> de 900 € (valeur arrondie du terme n°1) pour une maison à rénover, ayant une surface habitable comparable au bien sous expertise ainsi qu'un grand jardin. Ce terme, situé à proximité du bien sous expertise, est toutefois relativement ancien ;
- un prix au m<sup>2</sup> de 2 500 € (valeur arrondie du terme n°2) pour une maison rénovée ayant une surface habitable inférieure au bien sous expertise mais restant grande pour l'agglomération de Guingamp.

La seconde étude de marché réalisée permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1 815,30 €, montant arrondi à 1 800 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 606 € pour des cessions de maisons ancienne à proximité du bien sous expertise. Le terme n° 6 correspond à la valeur haute de cession d'une maison bourgeoise rénovée dans le quartier du bien sous expertise mais d'une surface habitable nettement moins importante que le bien sous expertise.

Aussi, compte tenu de la très grande surface du bien sous expertise, le service arbitre la valeur haute de ce genre de bien à 2 500 €/m<sup>2</sup> (valeur du terme n° 2).

Toutefois, au cas présent, il convient de prendre en compte l'état d'abandon des biens nécessitant de lourds travaux de rénovation. Selon le cabinet Urbanis, ces derniers s'élèveraient à 600 000 € pour un bien et 270 000 € pour un autre bien.

La valeur de référence sera donc fixée à 2 500 €/m<sup>2</sup> correspondant au prix de cession de maisons bourgeoises rénovées à Guingamp, valeur à laquelle il convient de déduire le montant des travaux estimés par le cabinet Urbanis.

## 9.4. Commune de Paimpol

### Termes de cessions de petits appartements

Il a été recherché des termes de cessions de petits appartements dans un secteur proche des biens sous expertise :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
162//AD/571//2 162//AD/571//27	PAIMPOL	1 PL DE BRETAGNE	27/09/2022	1978	42	115 000	2738,10
162//AD/506//3	PAIMPOL	64 B AV DU GENERAL DE GAULLE	26/08/2022	1927	56	125 000	2232,14
162//AD/506//1	PAIMPOL	64 B AV DU GENERAL DE GAULLE	03/04/2024	1927	53	130 000	2452,83
162//AD/506//4	PAIMPOL	64 B AV DU GENERAL DE GAULLE	31/05/2024	1927	53	120 000	2264,15
Moyenne							2421,80
Médiane							2358,49

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 2 422 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 2 359 €.

Le service arbitre la valeur de référence à 2 400 €/m<sup>2</sup> (arrondi de la valeur moyenne).

Toutefois, au cas présent, il convient de prendre en compte l'état des biens nécessitant des travaux de rénovation. Selon le cabinet Urbanis, ces derniers s'élèveraient à 150 000 €.

La valeur de référence sera donc fixée à 2 400 €/m<sup>2</sup> correspondant au prix de cession de petits appartements, valeur à laquelle il convient de déduire le montant des travaux estimés par le cabinet Urbanis.

### Termes de cessions d'immeubles mixtes au centre-ville

Il a été recherché des termes de cessions de commerces au centre-ville :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
162//AD/571//1134 162//AD/571//1136 162//AD/571//1135 162//AD/571//1102	PAIMPOL	5 PL DE BRETAGNE	18/06/2020	1978	58	80 000	1 379,31
162//AH/368//58	PAIMPOL	2 B RUE DU GENERAL LECLERC	25/06/2024	1974	80	220 000	2 750,00
162//AH/6//1	PAIMPOL	5 RUE DU GENERAL LECLERC	29/06/2022	1952	180	300 000	1 666,67
Moyenne							1 931,99
Médiane							1 666,67

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 1 932 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 667 €.

Au regard de l'état des biens, mais également de leur situation géographique favorable, la valeur de référence est arbitrée à 1 900 € HT/m<sup>2</sup> (arrondi de la valeur moyenne) pour les commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles mixtes.

Il a été recherché des termes de cessions récents d'appartements au centre-ville de Paimpol :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
162//AD/288//4 162//AD/288//5	PAIMPOL	1 PL DU MARTRAY	20/02/2024	1900	56	239 000	4267,86
162//AD/935//4	PAIMPOL	12 PL DU MARTRAY	28/03/2024	1830	40	160 000	4000,00
162//AD/426//7	PAIMPOL	26 PL DU MARTRAY	05/09/2022	1800	42	141 062	3358,62
162//AD/426//7	PAIMPOL	26 PL DU MARTRAY	13/09/2023	1800	42	155 750	3708,33
Moyenne							3833,70
Médiane							3854,17

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 834 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 3 854 €.

Au regard de l'état des biens, mais également de leur situation géographique favorable, la valeur de référence est arbitrée à 3 000 € HT/m<sup>2</sup> (arrondi de la valeur moyenne) pour les appartements situés aux étages des immeubles mixtes

Au regard de l'état des biens, mais également de leur situation géographique favorable, la valeur de référence est arbitrée à 1 900 € HT/m<sup>2</sup> pour les commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles mixtes et à 3 000 € pour les appartements situés aux étages, valeurs desquelles il convient de déduire le montant des travaux estimés par le cabinet Urbanis à 150 000 € pour un bien et 450 000 € pour un autre bien.

### Termes de cessions de maisons

Il a été recherché des termes de cessions récents de bâtis similaires et proches :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
162//AD/185//	PAIMPOL	40 RUE DES HUIT PATRIOTES	07/04/2022	1800	122	145	316 890	2185,45
162//AD/173// 162//AD/174//	PAIMPOL	43 RUE DES HUIT PATRIOTES	03/06/2022	1977	1172	145	591 600	4080,00
162//AH/31//	PAIMPOL	6 RUE DE LABENNE	26/02/2024	1890	125	145	470 000	3241,38
162//AD/668//	PAIMPOL	12 B RUE DESISLANDAISGRUNDARFJOR	22/10/2021	1896	251	108	360 000	3333,33
Moyenne								3210,04
Médiane								3287,36

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen au m<sup>2</sup> de 3 210 € et un prix médian au m<sup>2</sup> de 3 287 €.

Au regard de l'état du bien, mais également de sa situation géographique favorable, la valeur de référence est arbitrée à 3 000 € HT/m<sup>2</sup> (arrondi de la valeur moyenne).

## 10 - ESTIMATION DE LA DÉPENSE PRÉVISIONNELLE

Au préalable, il convient de préciser que l'évaluation sommaire et globale consiste à estimer le coût des acquisitions foncières qui seront nécessaires pour réaliser l'opération projetée. Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer les indemnités principale et accessoires.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition du bien en vue de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée. La synthèse figurant dans le tableau ci-dessous recense les immeubles entiers et décline les **valeurs vénales des différents immeubles**, les **montants d'éviction**, et le **remploi** (sur valeur du bâti et évictions).

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Surface du bâti	Prix au m <sup>2</sup>	Indemnité principale	Indemnité de remploi	Aléas divers	Indemnité totale
AW 318	Bégard	3 rue Saint-Yves	931	400	372 400,00 €	38 240,00 €	148 960,00 €	559 600,00 €
AD 165	Callac	27 place du 9 avril 1944	311	188	58 400,00 €	6 840,00 €	0,00 €	65 240,00 €
AD 79	Callac	4 rue du Docteur Quéré	177	75	14 000,00 €	2 350,00 €	0,00 €	16 350,00 €
AD 86	Callac	7 place du 9 avril 1944	232	224	52 000,00 €	6 200,00 €	0,00 €	58 200,00 €
AD 183	Callac	30 place du 9 avril 1944	224	224	50 000,00 €	6 000,00 €	0,00 €	56 000,00 €
AD 187 / AD 188	Callac	28 place du 9 avril 1944	433	224	97 000,00 €	10 700,00 €	0,00 €	107 700,00 €
AD 490	Guingamp	15 et 17 rue de la Pompe	427	1440	614 880,00 €	62 488,00 €	245 952,00 €	923 320,00 €
AH 170	Guingamp	21 rue Saint-Yves	330	220	72 600,00 €	8 260,00 €	29 040,00 €	109 900,00 €
AH 175	Guingamp	17 rue des Ponts Saint-Michel	219	220	48 180,00 €	5 818,00 €	19 272,00 €	73 270,00 €
AH 177	Guingamp	11-13 rue des Ponts Saint-Michel	391	220	86 020,00 €	9 602,00 €	34 408,00 €	130 030,00 €
AE 42	Guingamp	12 rue des Ponts Saint-Michel	359	420	150 780,00 €	16 078,00 €	60 312,00 €	227 170,00 €
AH 14	Guingamp	48 Place du Centre	342	420	143 640,00 €	15 364,00 €	57 456,00 €	216 460,00 €
AH 193	Guingamp	6 rue Saint-Yves	111	420	46 620,00 €	5 662,00 €	0,00 €	52 282,00 €
AO 267 /AO 270	Guingamp	6 rue Ruello	334	420	140 280,00 €	15 028,00 €	0,00 €	155 308,00 €
AK 254	Guingamp	38 Rue Saint-Nicolas	672	476	320 000,00 €	33 000,00 €	128 000,00 €	481 000,00 €
AH 43	Guingamp	10 rue Henry Kerfant	207	820	169 740,00 €	17 974,00 €	67 896,00 €	255 610,00 €
AO 273	Guingamp	29 rue des Ponts Saint-Michel	197	820	161 540,00 €	17 154,00 €	64 616,00 €	243 310,00 €
AO 242	Guingamp	35 rue des Ponts Saint-Michel	210	1220	256 200,00 €	26 620,00 €	0,00 €	282 820,00 €
AH 154	Guingamp	4 venelle du Moulin de la Ville	33	555	18 315,00 €	2 832,00 €	7 326,00 €	28 473,00 €
AO 274	Guingamp	29B rue des Ponts Saint-Michel	74	555	41 070,00 €	5 107,00 €	0,00 €	46 177,00 €
AK124	Guingamp	9 rue Anatole Le Braz	345	770	262 500,00 €	27 520,00 €	0,00 €	290 020,00 €
AK92	Guingamp	27 rue Bobe de Moyneuse	140	970	136 000,00 €	14 600,00 €	0,00 €	150 600,00 €
AD 472 p	Paimpol	19 rue du 18 Juin	200	1650	330 000,00 €	34 000,00 €	132 000,00 €	496 000,00 €
AD 476	Paimpol	21 rue du 18 Juin	140	1330	186 000,00 €	19 600,00 €	74 400,00 €	280 000,00 €
AD 246	Paimpol	10 rue des Huit-Patriotes	370	616	228 000,00 €	23 800,00 €	0,00 €	251 800,00 €
AD 160	Paimpol	27 rue des Huit-Patriotes	120	1200	144 000,00 €	15 400,00 €	0,00 €	159 400,00 €
AD 211	Paimpol	8 rue des Islandais	100	3000	300 000,00 €	31 000,00 €	120 000,00 €	451 000,00 €
<b>Totaux</b>					<b>4 500 165,00 €</b>	<b>477 237,00 €</b>	<b>1 189 638,00 €</b>	<b>6 167 040,00 €</b>

- **Les indemnités principales qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrées à : 4 500 165 €**

- **Les indemnités de emploi, dues en cas de DUP, arbitrées à : 477 237 €**

L'indemnité de emploi (art R 322-5 CE) est destinée à couvrir les dépenses que l'exproprié sera amené à exposer normalement lors du rachat d'un bien équivalent. Elle est liquidée forfaitairement par l'application de taux dégressifs sur le montant de l'indemnité principale.

- 20 % pour la part de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 euros,
- 15 % pour la part de l'indemnité principale comprise entre 5 001 et 15 000 euros
- 10 % pour le surplus.

- **Les indemnités d'éviction, sont intégrées forfaitairement dans les aléas divers :** En l'absence de la connaissance précise de la situation d'occupation des biens au niveau de cette ESG, il ne sera pas mentionné le montant des indemnités d'éviction, mais les aléas seront ajustés à titre de précaution à hauteur de 40 % des indemnités principales.

- **aléas divers, arbitrés à 40 % des indemnités principales pour les locaux occupés soit : 1 189 638 €.**

**La valeur globale de l'ESG est de 6 167 040 €, valeur arrondie à 6 167 000 €.**

## 11 - 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'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du 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.

## 12 - 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 domaniaux sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de la taxe, 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.

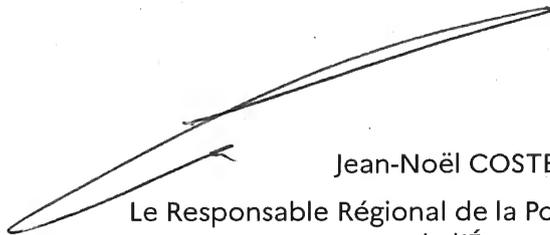
### **13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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 la Directrice et par délégation,



Jean-Noël COSTERG

Le Responsable Régional de la Politique Immobilière  
de l'État