



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@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Marie Zoppis

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

Téléphone : 02.99.66.29.43

Réf DS : 20598721

Réf OSE : 2024-22162-84378

Le 29/11/2024

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

à

Monsieur le Président de

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION

## 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 :* Trois parcelles de terrain à bâtir en zone d'activités  
*Adresse du bien :* Zone d'activités de Guerland 22 500 PAIMPOL  
*Valeur :* **468 000 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Noémie Corre, chargée de l'offre d'accueil des entreprises .

## 2 - DATES

De consultation :	19/11/2024
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
Du dossier complet :	19/11/2024

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

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
---------------	---

### 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

Acquisition amiable de trois parcelles de terrain à bâtir .

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelles situées en zone d'activités.

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

Réseaux à proximité.

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

### 4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence : ZM 001 p, ZM 002 p, ZM 166.

### 4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir en zone d'activités.

### 4.5. Surfaces :

ZM0166 : 4 476 m<sup>2</sup> - ZM0002p : environ 850 m<sup>2</sup> - ZM001p : 11 674 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision: Mme. Marie Pierre LE GOASTER et Mme Françoise Yvette Augustine LE GOASTER.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de Paimpol .

### 6.2. Règles applicables

Parcelles situées majoritairement en zone 1AUyk ; toutefois, une partie de l'emprise est située en zone Uyk.

## 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 parcelles similaires sur Paimpol

Adresse	Date vente	Surface terrain(m <sup>2</sup> )	Nature du bien	Prix(€)	Prix/m <sup>2</sup> (€)	D
KERGUEMEST	10/02/2021	1 992	Terrain à bâtir	62 941	31,60	
KERGUEMEST	01/12/2021	2 726	Terrain à bâtir	95 955	35,20	
LE LIORS	18/01/2023	1 554	Terre	54 701	35,20	
LE LIORS	18/01/2023	943	Terre	33 194	35,20	
LE LIORS	04/08/2023	8 758	Terre	314 529	35,75	
LIORS GOSQUES	14/09/2022	4 799	Terre	157 636	32,85	

Prix moyen : 34,30 €/m<sup>2</sup> ; Fourchette comprise entre 31,60 €/m<sup>2</sup> et 37,9 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

A la lumière des termes de comparaison ci-dessus, il est retenu le prix moyen de 34,30 €/m<sup>2</sup>, auquel un abattement de 20 % pour grande surface est appliqué, soit une valeur au m<sup>2</sup> finale retenue de :

$34,30 \text{ €} \times 0,80 = 27,44 \text{ €}$ , montant arrondi à 27,50 €/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 :  $17\ 000 \text{ €} \times 27,50 \text{ €} = 467\ 500 \text{ €}$ , montant arrondi à 468 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 515 000 € HT (arrondi).

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 **acquérir a un prix plus bas** 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 acquérir à un prix plus élevé.

## 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'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.

## 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,

Le Responsable du Pôle d'Évaluation  
Domaniale



Didier Doualan

