



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 72 102  
35 021 RENNES CEDEX 9  
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 04/10/2024

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

à

Monsieur le Président de la Communauté  
d'agglomération de Guingamps Paimpol

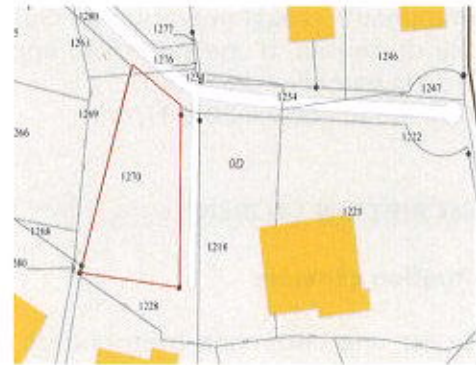
**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Audrey KERSALÉ  
Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.26.18.79.09.

Réf DS: 20119442  
Réf OSE : 2024-22223-70052

## 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 \[collectivites-locales.gouv\]\(#\).](#)



<i>Nature du bien :</i>	Parcelle de terrain à bâtir en zone d'activités
<i>Adresse du bien :</i>	Zone d'activités de Kerizac, 22 200 Plouisy
<i>Valeur :</i>	<b>55 000 €</b> , 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 :	25/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	25/09/2024

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" 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**

La communauté d'agglomération de Guingamp-Paimpol souhaite céder, sur la commune de Plouisy, une emprise de terrain, d'une superficie approximative de 2 730 m<sup>2</sup>, située sur la parcelle D1270p (surface totale de la parcelle : 3 541 m<sup>2</sup>).

Un prix a été négocié à 20 €HT/m<sup>2</sup>.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Plouisy est une commune bretonne du département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne. Elle est notamment limitrophe de l'agglomération de Guingamp.

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

Il s'agit d'un terrain à bâtir situé au sein de la zone d'activité de Kerizac.

**4.3. Références cadastrales**

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante : D1270p.

**4.4. Descriptif :**

Il s'agit de vendre une partie de la parcelle D1270 pour y détacher un terrain à bâtir de 2 730 m<sup>2</sup>.

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

#### 4.5. Surface de la parcelle :

La surface de la parcelle à évaluer est d'environ 2 730 m<sup>2</sup> (source consultant).

### 5 - SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Guingamp-Paimpol Agglomération.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

PLUI de Guingamp Paimpol Agglomération.

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

Parcelle située en zone Uyk (Zone d'activité économique majeure destinée à accueillir des entreprises au fort besoin de foncier).

### 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

#### 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 - MÉTHODE COMPARATIVE

#### 8.1. Études de marché

##### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il a été recherché des termes de terrain à bâtir similaires dans un secteur géographique proche du bien à évaluer :

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	
223//AE/261/262	PLOUISY	1 B IMP DE BOD LANN	06/05/2022	3192	75 000	23,50	Terrain destiné à la construction d'une maison individuelle
223//D/1192	PLOUISY	KERLOAS	06/05/2023	2755	50 000	18,15	Terrain à bâtir à viabiliser
223//D/1284//	PLOUISY	PARC AR PRAT	20/09/2023	2909	51 000	17,53	Terrain à bâtir à viabiliser
223//E/1983//	PLOUISY	PARC JAVRES	10/07/2024	3000	60 000	20,00	Parcelle de terrain à bâtir, L'immeuble constitue le lot 9 de la Zone d'aménagement concerté dénommée ZAC dite de "Parc d'activités de KERIZAC" sur la commune de PLOUISY
Moyenne						19,79	

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

À l'appui de l'étude ci-dessus, il ressort un prix moyen au m<sup>2</sup> de 19,79 €. Il faut souligner que les trois premiers termes de comparaison concernent des terrains à bâtir destinés à la construction de maisons individuelles.

Compte tenu de la situation du bien à évaluer en zone d'activités, il a été décidé de retenir comme terme de comparaison le prix du bien également situé en zone d'activités. Ainsi, il est proposé de retenir un prix HT du m<sup>2</sup> de 20 €.

Dès lors, le prix négocié par la communauté de commune n'appelle pas d'observations de la part du service.

## 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 :  $2\,730\text{ m}^2 \times 20\text{ €} = 54\,600\text{ €}$ , valeur arrondie à 55000 €. 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 49 500 €.

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 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,



Audrey KERSALÉ

Inspectrice des Finances publiques

