

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/01/2023

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

Le Directeur régional des Finances Publiques de
Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale

Cité Administrative – Avenue janvier
35021 RENNES

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

Courriel : gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 20 26 40 61

Monsieur le président
Lamballe Terre & Mer

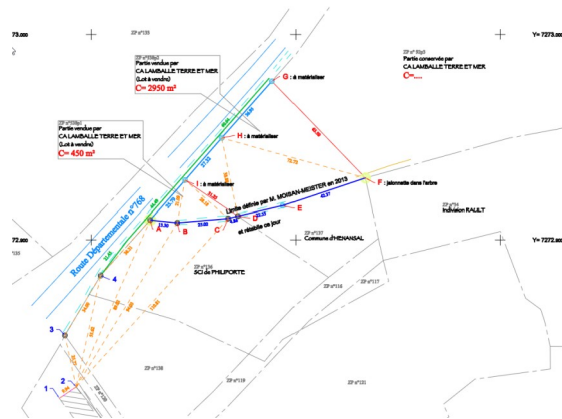
41 rue de Saint-Martin
22404 Lamballe-Armor

Réf DS:10849195

Réf OSE : 2022-22077-92477

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Lot de terrain à bâtir

Adresse du bien :

Philipporte 22400 Hénansal

Valeur :

17 700 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Maxime BRETONNIER – Chargé de foncier économique.

2 - DATES

de consultation :	12/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	12/12/2022

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 :	

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Lamballe Terre & Mer souhaite faire la cession de foncier pour l'inplantation d'une entreprise de menuiserie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Hénansal est une commune rurale française située dans le département des Côtes d'Armor en région Bretagne.

Elle appartient à l'intercommunalité de Lamballe Terre & Mer.

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

Le site n'est pas desservi par les réseaux.

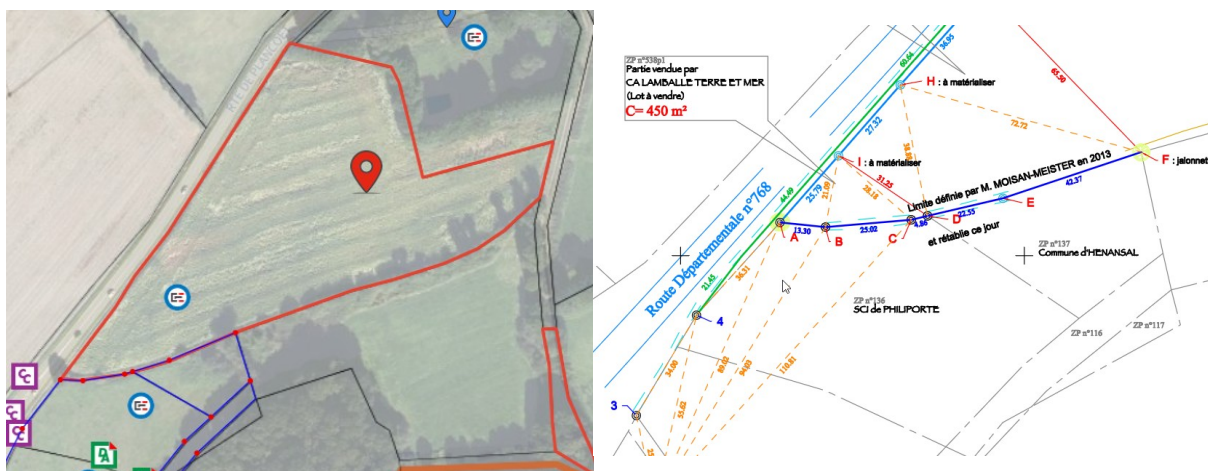
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Hénansal	ZP 538 p2 (issue de la ZP 92)	Saint-Gueltas	2 950	terrain

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu le long de la route départementale n°768 (route de Plancoët)



4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Lamballe Terre & Mer

5.2. Conditions d'occupation

Libre

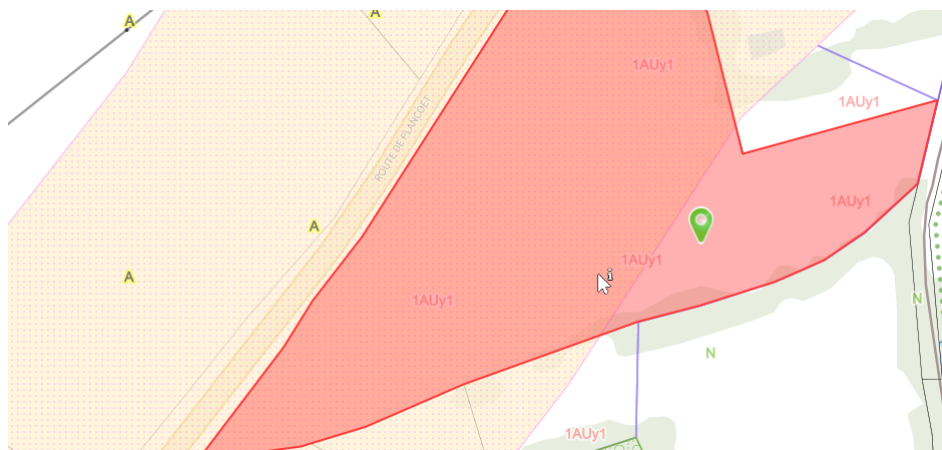
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone 1AUy1 du PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 06/02/2018.

Les zones AU sont des zones naturelles, équipées ou non, destinées à l'urbanisation ;

Le secteur 1 AUy est à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale.



6.2. Date de référence et règles applicables

SO

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Il a été recherché des termes de terrains à bâtir dans la même zone artisanale des Philipoportes, le résultat est le suivant :

Biens non bâtis – valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations		
1	17/07/2018	Henansal Philiportes – ZA des	ZP 136 - 138	8 000	1 AUy1	58 000	7,25			
2	23/03/2015	Henansal Philiportes – ZA des	ZP 136 - 138	8 000	1 AUy1	40 000	5			
							moyenne	6,13 €		

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

SO

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

La recherche de termes s'est concentrée sur des terrains dans la même zone artisanale.

Il en ressort une valeur moyenne de 6,13 € / m² arrondi à 6 €.

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 **17 700 €**.

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 15 930 € arrondie à 15 900 €.

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 ou acquérir à 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 vendre à un prix plus bas ou 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 Régional des Finances
Publiques et par délégation,



Gwénaél SCULO

Inspecteur des Finances Publiques