

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/12/2022

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

Pôle d'évaluation domaniale

Cité Administrative – Avenue janvier  
35021 RENNES

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

Courriel : [drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO  
Courriel : [gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 06 20 26 40 61

Monsieur Le Président  
Lamballe Terre & Mer  
41 Rue Saint-Martin  
22400 Lamballe Armor

Réf DS:10758919  
Réf OSE : 2022-22093-90203

## 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 :*

Lot de terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Rue des Prés Jouettes 22400 Lamballe Armor

*Valeur :*

618 780 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Maxime BRETONNIER – Chargé de foncier économique

## 2 - DATES

de consultation :	02/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/12/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Vente d'un lot de terrain à bâtir en vue de l'implantation d'une entreprise de production de machines agricoles.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Lamballe-Armor est une commune nouvelle située dans le département des Côtes d'Armor.

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

Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et regroupe l'ancienne commune nouvelle de Lamballe (absorbant Meslin), Morieux et Planguenoual.

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

Terrain viabilisé situé au sein d'un Parc d'activités.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature réelle
Lamballe Armor	270 ZN 103	Rue des Prés jouettes	20 626	Lot n°16

#### 4.4. Descriptif

Terrain à bâtir situé dans le parc d'activités de Lanjouan 2.

#### 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

#### Règles actuelles

Zone 1AUy du PLU approuvé le 19/02/2014, modifié le 28/06/2017 et modifié en simplifié le 28/06/2021.

La zone 1AUy est destinée est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, Elle est destinée à accueillir les constructions à usage de bureau, service, commerce, artisanat, industrie et fonction d'entrepôt, ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme. Les constructions isolées sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 d'activités dans un secteur proche. Le résultat est le suivant :

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	adresse	cadastre	surface terrain m <sup>2</sup>	urbanisme	Prix €	Prix € / m <sup>2</sup>	Observations	
1	23/06/2021	16 Rue des Prés Jouettes – PA Lanjouan 2	270 ZN 96	2 000	1 Auyb1	60 000	30	Lot 19 A	
2	06/01/2022	PA Lanjouan 2	270 ZN 97	2 997	1 Auyb1	89 910	30	Lot 19 B	
3	07/12/2021	PA Lanjouan 2	270 ZN 63	2 354	1 Auyb1	70 620	30	Lot 3	
4	07/12/2021	PA Lanjouan 2	270 ZN 40	2 122	1 Auyb1	63 660	30	Lot 12	
5	18/02/2022	PA Lanjouan 2	270 ZN 66	3 497	1 Auyb1	104 910	30	Lot 9	
							Moyenne	30 €	
							Dominante	30 €	

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

La valeur dominante ressort à 30 € / m<sup>2</sup> dans cette zone d'activités.

## 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 **618 780 € (30 € \*20 626 m<sup>2</sup>)**.

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 556 902 €, valeur arrondie à 557 000 €.

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'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,

Le Responsable du Pôle d'Evaluation Domaniale



Didier Doualan