Envoyé en préfecture le 30/01/2023
Reçu en préfecture le 30/01/2023
Affiché le
ID : 022-200069391-20230124-2023_006_DELIB-DE
7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale 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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gwénaël SCULO
Courriel : gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 20 26 40 61

Réf DS:10757134
Réf OSE : 2022-22273-90119

Le 27/12/2022

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

à

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

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

Nature du bien : Lot de terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue de la Tourelle 22400 Saint-Alban

Valeur : 33 450 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Envoyé en préfecture le 30/01/2023
Reçu en préfecture le 30/01/2023
Affiché le
ID : 022-200069391-20230124-2023_006_DELIB-DE

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 :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Vente d'un lot de terrain à bâtir en vue de la construction d'un bâtiment tertiaire.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Saint-Alban est une commune située dans le Département des Côtes d'Armor en région Bretagne.

Elle est située à 22,8 km au nord-est de Saint-Brieuc et à 11 km au nord de Lamballa-Armor.

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

Envoyé en préfecture le 30/01/2023
Reçu en préfecture le 30/01/2023
Affiché le
ID : 022-200069391-20230124-2023_006_DELIB-DE

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

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 m²	Nature réelle
Saint-Alban	ZB 404	Rue de la Tourelle	1 338	Lot n°5

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir situé dans le parc d'activités du Poirier.

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.

Envoyé en préfecture le 30/01/2023
Reçu en préfecture le 30/01/2023
Affiché le
ID : 022-200069391-20230124-2023_006_DELIB-DE

La zone 1AUY est destinée est une zone naturelle où les équipements publics existants 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 m²	urba-nisme	Prix €	Prix € / m²	Observations
1	03/03/2022	Saint-Alban – PA du Poirier	ZB 414	829	1Auy	20 725	25	Lot n°18
2	24/06/2020	Saint-Alban – PA du Poirier	ZB 318 - 330	711	1Auy	17 775	25	Lot n°20
3	11/02/2020	Saint-Alban – PA du Poirier	ZB 448	1 292	1Auy	37 468	29	
4	23/05/2018	Saint-Alban – PA du Poirier	ZB 290	879	1Auy	21 975	25	Lot n°2
5	09/08/2020	Saint-Alban – PA du Poirier	ZB 411	2 460	1Auy	61 500	25	Lot n°21
						moyenne	25,8 €	
						dominante	25 €	

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

SO

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

La valeur dominante ressort à 25 € / m² dans cette zone d'activités.

Envoyé en préfecture le 30/01/2023
Reçu en préfecture le 30/01/2023
Affiché le
ID : 022-200069391-20230124-2023_006_DELIB-DE

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 **33 450 € (25 € * 1 338 m²).**

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 30 105 € arrondie à 30 000 €.

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.

Envoyé en préfecture le 30/01/2023
Reçu en préfecture le 30/01/2023
Affiché le
ID : 022-200069391-20230124-2023_006_DELIB-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche 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,

Gwénaël SCULO

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.