



**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 de Rennes

Avenue janvier – BP 72102

35021 RENNES CEDEX 9

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Erwan LADAN

Courriel : erwan.ladan@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02.99.66.29.15

Réf DS : 12361594

Réf OSE : 2023-22015-32626

Le 22/05/2023

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

à

Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
LAMBALLE TERRE ET MER

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 : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Zone artisanale du Vau Jaune, rue de la Gâche d'Or 22510 BREHAND

Valeur : **20 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Maxime BRETONNIER, chargé de foncier économique.

2 - DATES

De consultation :	27/04/2023
Le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
Le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
Du dossier complet :	27/04/2023

3 - OPERATION IMMOBILIERE SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession d'un terrain pour du stockage extérieur.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	X
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...)	

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

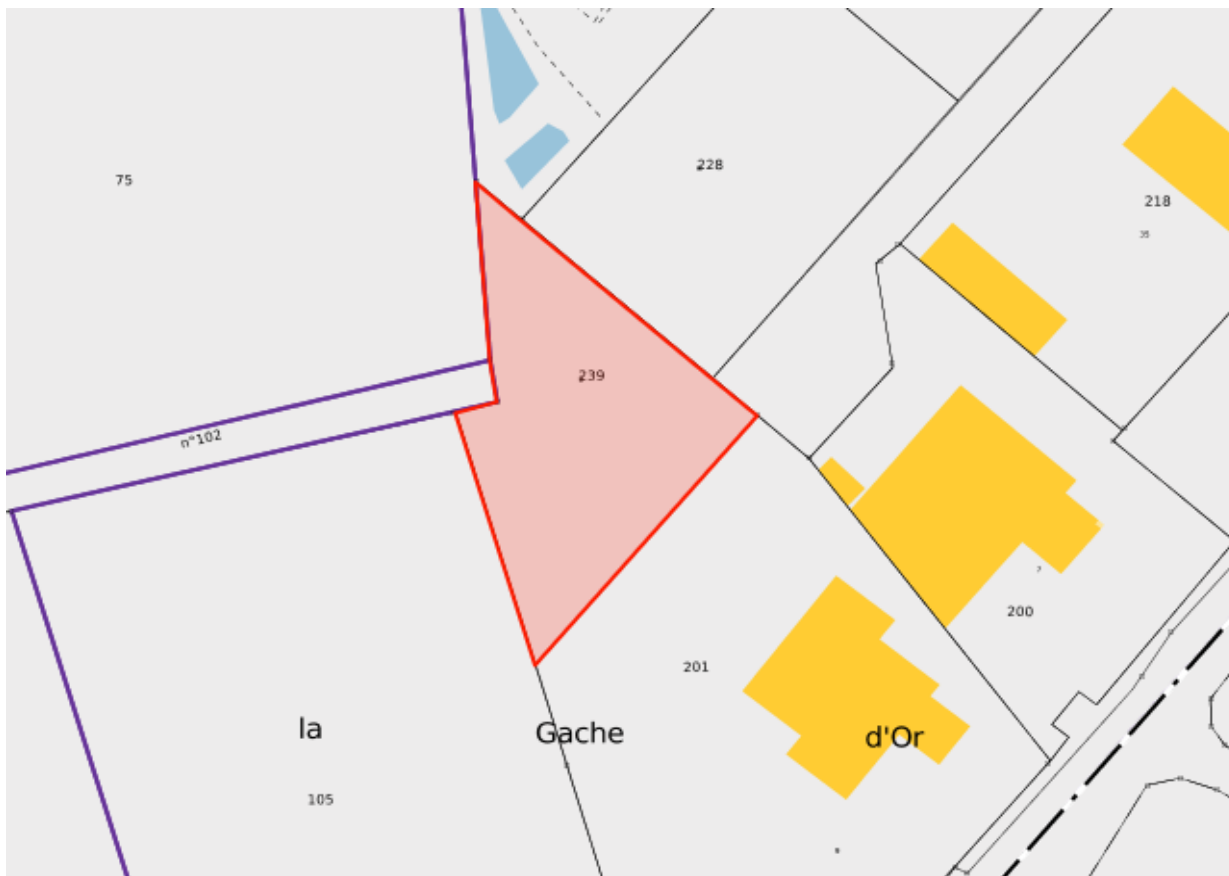
Le bien se situe au sud-ouest de la commune de BREHAND.



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

4.3. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous la référence ZW 239.



4.4. Descriptif

La superficie de la parcelle est de 2 792 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA LAMBALLE TERRE ET MER

5.2. Conditions d'occupation

Libre

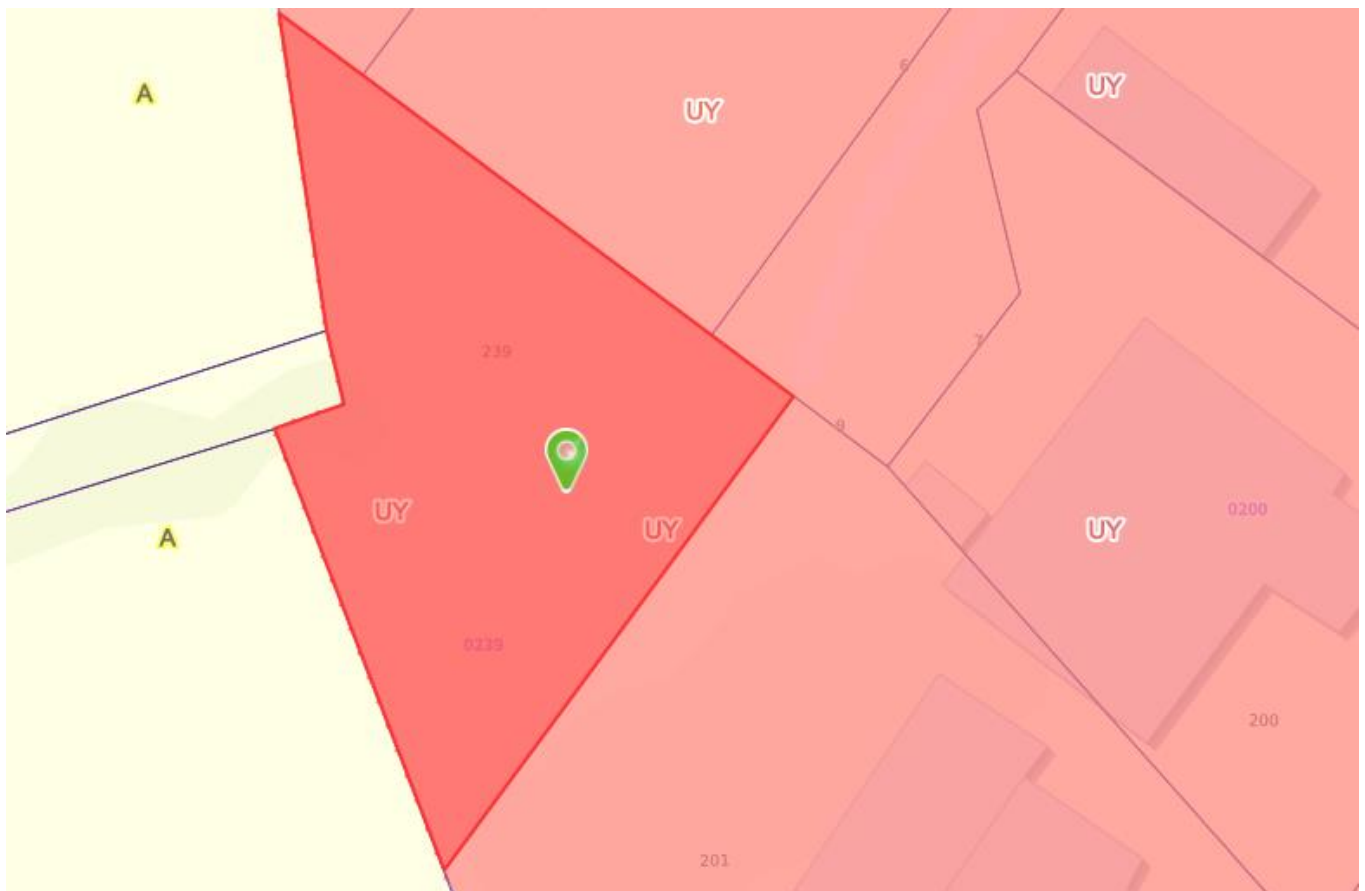
6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU de la commune de BREHAND.

6.2. Date de référence et règles applicables

La parcelle est en zone UY du PLU.



7 - METHODE 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 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Ventes récentes de terrains similaires dans les environs :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
15//ZI/132//	BREHAND	BELLEVUE	23/06/2021	1163	10 107,00 €	8,69 €
15//ZW/263//	BREHAND	LA GACHE D OR	20/10/2021	1853	15 369,00 €	8,29 €
15//ZT/210//	BREHAND	LES CHENOTS	05/10/2018	15771	95 000,00 €	6,02 €
15//ZD/189//	BREHAND	LA MIE VOIE	03/05/2017	9493	65 000,00 €	6,85 €
15//B/1208//	BREHAND	LES TERROUES	17/09/2018	475	2 850,00 €	6,00 €
98//AC/175//	LANDEHEN	RUE DE ST GLEN	18/12/2017	2446	16 396,00 €	6,70 €
					Moyenne	7,09 €

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

Le prix moyen des terrains à bâtir vendus récemment dans les environs est de 7,09 €/m².

Il est proposé de valoriser les terrains sous expertise à **7 €/m²**.

9 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 **2 792 m² x 7 € = 19 544 € arrondis à 20 000 €**.

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 **18 000 €**.

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 - DUREE DE VALIDITE

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 PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES 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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes and a vertical line extending downwards.

Erwan Ladan

Inspecteur des Finances publiques

