

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITE « LA TOURELLE » A LAMBALLE-ARMOR

ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS FONCIERES

- Cout d'acquisition du foncier (176 533 m²) estimé selon avis du service Immobilier de l'Etat en date du 01/12/2020 à **845 000 € (avec marge d'appréciation de 10 %)**, soit 4.78 € du m² (avis domaines 2020).
- Indemnité de remploi estimées à **85 500 €** du coût d'acquisition du foncier, selon le détail suivant :
 - 5000 € x 20% = 1000 €
 - 10 000 € x 15% = 1500 €
 - 830 000 € x 10% = 83 000 €
- Indemnités d'éviction de l'exploitant + indemnités d'arrière fumure évaluées à minima **56 500 €** selon barème départemental des Côtes d'Armor (valorisation 2020). A noter que l'exploitant est en droit de solliciter une indemnité calculée en fonction de la perte de marge brute réelle, sur justificatifs.
- Provision pour frais de procédures administratives et judiciaires estimées à **12 000 €**.

Total estimé : 997 000 € (5.64 € / m2)

Pièces Jointe : Avis de la Direction Immobilière de Etat (DIE – Service des Domaines).



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

Pôle d'évaluation domaniale

Cité Administrative – Avenue Janvier
35021 RENNES CEDEX 9

téléphone : 02 99 66 29 42
mél. : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

téléphone : 06 20 26 40 61
courriel : gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2973215
Réf Lido : 2020-22093V2146

le 01/12/2020

Le Directeur à

MONSIEUR LE PRÉSIDENT

LAMBALLE TERRE & MER

*41 RUE SAINT MARTIN
22400 LAMBALLE ARMOR*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Parcelles de terres
<i>Adresse du bien :</i>	Tourelle 3 22400 Lamballe Armor
<i>Valeur vénale :</i>	845 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Lamballe Terre & Mer

affaire suivie par : M. Yann SHIOKKOS

2 – DATE

de consultation :18/11/2020

de réception :18/11/2020

de visite :absence de visite

de dossier en état :18/11/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition de terrains par Lamballe Terre & Mer dans le cadre de l'extension du parc d'activité de la Tourelle 3.

Il est ici précisé qu'un dossier de constitution d'une DUP est en cours, l'acquisition par la voie amiable étant compromise.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

-Références cadastrales :

*emprise de 92 212, 32 m² issue de la parcelle 142 ZT 124 d'une contenance totale de 121 332 m².

*emprise de 83 776, 95 m² issue de la parcelle 142 ZT 126 d'une contenance totale de 186 171 m².

Soit une emprise foncière totale de 175 989,27 m².

-Description du bien :

Il s'agit de terres agricoles (culture de blé et de maïs).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : M. Fernand de MEHERENC de SAINT PIERRE

-Situation d'occupation : Loué

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone 2AUyb3 du PLU en vigueur

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

18/11/2020

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon 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.

La valeur vénale est estimée à 845 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques

Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

David VASSEUR

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.