

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 28/06/2023

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

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

Courriel : gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.20.26.40.61

5 rue Simone Veil
22400 LAMBALLE-ARMOR

Réf DS : 12942549

Réf OSE : 2023-22093-47169

Lettre valant avis du Domaine

Objet : Rétrocession suite portage foncier – Évaluation réalisée pour le compte de la Commune de Lamballe-Armor

Par saisine en date du 14 juin 2023, vous sollicitez l'évaluation de la valeur vénale d'une emprise foncière sise rue de Bouin 22400 Lamballe-Armor.

Les références cadastrales sont les suivantes :

Parcelle	Adresse	Surface m ²
AE 444	1 rue du Bouin	2 435
AE 448	1 rue du Bouin	755
AE 450	Rue Docteur Le Taro	529
AE 487	Rue Mouexigne	262
AE 555	Rue docteur le Taro	7
AE 557	Rue Madame Rouxel Bertin	92
AE 559	Rue docteur le Taro	386
AE 639	Le Pré de Calme	285
AE 640	Le Pré de Calme	2 402
AE 641	Rue docteur le Taro	458
AE 642	Rue docteur le Taro	683
AE 643	Rue docteur le Taro	256

AE 645	Le Clos Basméule	1 070
AE 760	Rue docteur le Taro	14
AE 762	Rue docteur le Taro	723
	Total	10 357

À la lumière de la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 2 mai 2018 (signature de la commune) et de l'avenant n°1 en date du 09/01/2023, signés entre la commune de Lamballe-Armor et l'EPF Bretagne, le prix de rétrocession de 294 722,41 € HT n'appelle pas d'observations de la part du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Ce montant prend en compte les éléments suivants :

*prix d'acquisition : 100 000 €

*Frais divers : 828 118,41 € (frais annexes, frais de diagnostics, travaux de dépollutions...)

*minoration pour travaux : – 633 396 €

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,



Gwénaél SCULO
Inspecteur 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 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 : 9191269
Réf OSE: 2022-22093-51067

le 20/07/2022

Le Directeur à

Monsieur le Maire

5 rue Simone Veil

22400 LAMBALLE-ARMOR

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

<i>Désignation du bien :</i>	Terrain boisé
<i>Adresse du bien :</i>	Launay – Bas de Saint-Marc – Planguenoual 22400 Lamballe-Armor
<i>Valeur vénale :</i>	3 700 € HT, 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

Commune de Lamballe-Armor
affaire suivie par : M. Yann SHIOKKOS

2 – DATE

de consultation :28/06/2022
de réception :28/06/2022
de visite :absence de visite
de dossier en état :28/06/2022

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

Cession d'un espace boisé à un riverain.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

-Référence cadastrale : Parcelle 173 YH 44 d'une contenance de 10 577 m²

-Description du bien :

Il s'agit d'un espace boisé résineux âgé de 30 ans.
Le consultant précise que les arbres ne sont pas entretenus.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom du propriétaire : Commune de Lamballe-Armor
-Situation d'occupation : libre

6 – URBANISME – RÉSEAUX

-Zone N du PLU en vigueur.
-Espace Boisé Classé (EBC)

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

SO

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 3 700 € 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
et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'A' shape with a horizontal line crossing it, and a vertical line extending downwards from the center.

Gwénaél SCULO