

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 18/09/2023

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

Réf DS : 14006176

Réf OSE : 2023-22093-69877

Lettre de prorogation de l'avis du Domaine

Objet : Prorogation de l'avis n°2022-22093-47053 (n°DS:9059143) en date du 21/09/2022

Par saisine en date du 8 septembre 2023, vous aviez sollicité l'évaluation de la valeur vénale d'un ensemble immobilier constitué de 4 maisons sis rue du Prétanné à Lamballe-Armor (Morieux).

Cet ensemble a été estimé dans l'avis n°2022-22093-47053 à 384 800 € HT et hors frais dans le cadre d'une « vente en bloc ».

En l'absence de modification significative du marché ou d'élément nouveau concernant le bien, susceptible d'en modifier la valeur vénale, je vous informe que la durée de validité de l'avis précité est prorogée de 3 mois. L'avis numéro 2022-22093-47053 sera donc valable jusqu'au 21 décembre 2023 inclus.

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

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

le 21/09/2022

Le Directeur à

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

Téléphone : 06 20 26 40 61

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

Réf. DS : 9059143

Réf OSE : 2022-22093-47053

MONSIEUR LE MAIRE

*5 RUE SIMONE VEIL
22400 LAMBALLE*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Ensemble immobilier

Adresse du bien : Rue du Prétanné – Morieux - 22400 Lamballe-Armor

Valeur vénale : **481 000 €, 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

Commune de Lamballe-Armor

Affaire suivie par : Yann SHIOKKOS

2 – DATE

de consultation : 14/06/2022

de réception : 14/06/2022

de visite : 08/09/2022

de dossier en état : 08/09/2022

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

La commune de Lamballe-Armor souhaite céder un immeuble de 6 logements.

Cette cession pourrait se faire au profit d'un bailleur social.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

-Références cadastrales :

*Parcelle 154 AB 127 d'une contenance de 660 m²

*Parcelle 154 AB 128 d'une contenance de 195 m²

*Parcelle 154 AB 129 d'une contenance de 31 m²

*Parcelle 154 AB 131 d'une contenance de 180 m²

*Parcelle 154 AB 132 d'une contenance de 142 m²

*Parcelle 154 AB 133 d'une contenance de 403 m²

Soit une emprise totale de 1 611 m².

-Description du bien :

Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de 4 maisons mitoyennes avec cour ou jardin.

La maison située au 2 rue la Fontaine est une maison en pierres meulières sous ardoises construite en 1890 et rénovée dans les années 90.

Elle est de type R+1.

La surface habitable est de 97 m² (source consultant) avec un garage de 25 m² (source cadastre).

Le rez-de-chaussée comprend un séjour, une cuisine – salle à manger, un cellier et un WC.

L'étage comprend 3 chambres et une salle d'eau.

La maison située au 1 rue du Prétanné est une maison en pierres meulières sous ardoises construite en 1879 et rénovée dans les années 90.

Elle est de type R+1.

La surface habitable est de 100 m² (source consultant) avec un garage (source consultant).

Le r rez-de-chaussée comprend un séjour, une cuisine – salle à manger, un cellier et un WC.

L'étage comprend 2 chambres et une salle d'eau.

La maison située au 3 rue du Prétanné est une maison en pierres meulières sous ardoises construite en 1880 et rénovée dans les années 2000.

Elle est de type R+2.

La surface habitable est de 112 m² (source consultant).

Le rez-de-chaussée comprend un séjour, une cuisine – salle à manger, un cellier et un WC.

L'étage comprend 2 chambres, une salle d'eau et un WC.

Le dernier étage comprend 1 chambre et un bureau.

La maison située au 5 rue du Prétanné est une maison en pierres meulières sous ardoises construite en 1870.

Elle est de type R+1 + combles.

La surface habitable est de 122 m² (source cadastre) avec un garage indépendant.

Le rez-de-chaussée comprend une entrée, une petite pièce, un wc, une chaufferie, une cuisine et un double séjour avec cheminée.

L'étage comprend 3 chambres, une salle d'eau et un dégagement.

Les combles sont aménagés et comprennent une grande pièce avec dégagement et salle d'eau avec WC.

L'ensemble des maisons est occupé à l'exception de celle située au 5 rue du Prétanné qui est vacante depuis 2016.

Cette dernière est d'ailleurs très dégradée et nécessite d'importants travaux de rénovation.

La parcelle 154 AB 128 est en nature de jardin.

5 – SITUATION JURIDIQUE

-Nom des propriétaires: Commune de Lamballe-Armor et Etablissement Public Foncier de Bretagne (acquisition en cours par la commune)

-Situation d'occupation: Occupées à l'exception de a maison située au 5 rue du Prétanné

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Zone UA DU PLU en vigueur

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 481 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur vénale se décompose comme suit :

*Maison de 97 m² située au 2 rue la Fontaine = 115 000 €.

*Maison de 100 m² située au 1 rue du Prétanné = 116 000 €

*Maison de 112 m² située au 3 rue du Prétanné = 130 000 €

*Maison de 120 m² située au 5 rue du Prétanné = 120 000 €.

Dans le cadre d'une « vente en bloc » (cession d'un ensemble immobilier à un seul acquéreur), la valeur vénale peut être ramenée à 384 800 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

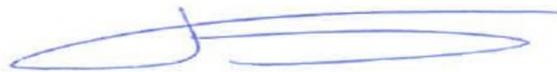
10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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,

Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale



Didier Doualan

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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/02/2023

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

Monsieur le Maire

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

Téléphone : 06 20 26 40 61

Réf DS:11349551
Réf OSE : 2023-22093-08765

5 rue Simone Veil
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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Maison

Adresse du bien :

5 Place de la Houssaye - Morieux 22400 Lamballe-Armor

Valeur :

84 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Yann SHIOKKOS – affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	01/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/02/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Actualisation de l'avis n°2020-22093V2433 en date du 04/01/2021.

Cession d'une maison vacante.

Évaluation notariale à 80 000 €.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Elle a été créée le 1^{er} janvier 2019 et regroupe l'ancienne commune nouvelle de Lamballe (absorbant Meslin), Morieux et Planguenoual.

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

Maison située dans le centre-bourg de l'ancienne commune de Morieux

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lamballe-Armor	154 AC 104p	5 Place de la Houssaye	250 m ²	Bâti terrain intégré

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une maison en pierres sous ardoises construite en 1870 de type R + combles (non aménagés).

La surface habitable est de 60 m².

Ce logement est composé d'un séjour de 18 m², d'une cuisine de 10 m², d'une chambre de 10,5 m², d'une salle de bain de 4 m², d'un wc de 1,5 m², d'une cage d'escalier de 2,5 m² et de circulations pour 13,50 m².

Le consultant indique les éléments suivants :

- bâtiment très peu isolé et présentant des ponts thermiques
- menuiseries en simple vitrage- installation électrique obsolète
- couverture en mauvais état



Depuis 2020, des travaux de rafraîchissement et de sécurisation électriques ont été réalisés.

4.5. Surfaces du bâti

60 m² (source consultant / cadastre)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Lamballe-Armor

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone Ua du PLU en vigueur approuvé le 16/11/2020 : elle englobe le centre traditionnel à la densité la plus importante.



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.

Il a été ici pour le cas présent recherché des termes récents de ventes de maisons anciennes.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Biens bâtis : maisons – valeur vénale								
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie terrain m ²	Surface du bâti m ² SHAB	Prix €	Prix €/m ² SHAB	Observations
1	10/06/2022	Lamballe-Armor - 13 rue du Berry	154 AC 35	968	67	186 850	2 788,81	Maison de 1977
2	07/12/2021	Lamballe-Armor - 11 rue de la Tresse	154 AC 41	571	88	150 000	1 704,55	Maison de 1975 avec travaux
3	28/04/2021	Lamballe-Armor - 15 rue de la Tresse	154 AC 39	626	100	187 000	1 870	Maison de 1980
4	12/05/2022	Hillion - 7 Venelle de la Cassière	ZP 175	404	56	55 000	982,14	Maison de 1870
5	01/03/2022	Hillion - L'Orme	ZO 92	393	68	95 380	1 402,65	Maison de 1860 mitoyenne d'un côté
						moyenne	1 749,63	
						médiane	1 704,55	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIIP

SO

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

La valeur moyenne des maisons anciennes dans un secteur proche ressort à 1 749,63 € / m².

Le premier terme est très supérieur aux autres.

En l'écartant, la moyenne passe à 1 489,83 € / m².

Afin de prendre en compte les travaux nécessaires et l'absence de jardin, la valeur de référence est arrêtée à 1 400 € / m².

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 **84 000 € (60 M² * 1 400 €)**.

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 75 600 €.

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape with a horizontal line through it, followed by a vertical line and a loop.

Gwénaél SCULO

Inspecteur des Finances Publiques