

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/12/2023

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gwénaél SCULO

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

Réf DS : 15472968

Réf OSE : 2023-22093-97459

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

à

Monsieur le Maire

5 rue Simone VEIL
22400 Lamballe-Armor

Lettre valant avis du Domaine

Objet : Cession de voirie en impasse

Par saisine en date du 20 décembre 2023, vous sollicitez l'évaluation de la valeur vénale d'une emprise de terrain sise La Bourdonnais - Trégomar 22400 Lamballe-Armor, appartenant à la commune de Lamballe-Armor, dans le cadre d'une cession à un tiers.

Le détail des biens est le suivant :

Parcelle	Adresse	Nature	Surface m ²	Observations
DP	La Bourdonnais – Trégomar 22400 Lamballe Armor	Terrain nu	400	Chemin d'accès – zone Nh



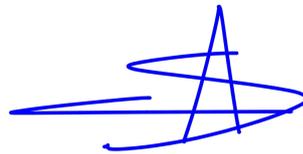
Compte tenu de l'ensemble des éléments mis à disposition dans votre demande et de l'expertise menée par le Pôle d'Évaluation Domaniale (PED 35), fondée sur les sources internes propres à la DGFIP (BNDP, VISU DGFIP, Évaluer un bien), l'évaluateur propose de fixer la valeur vénale du bien sous expertise à **220 € hors droits et charges**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 198 € HT.

À cet égard, il est rappelé que l'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. En effet, 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.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a central vertical stroke, resembling a stylized 'S' or 'G'.

Gwénaél SCULO
Inspecteur des Finances Publiques

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/12/2023

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 : Virginie MOREAU

Courriel : virginie.moreau@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 99 66 29 12

Commune de Lamballe-Armor
5 rue Simone Veil
22400 LAMBALLE-ARMOR

Réf DS :15206454

Réf OSE : 2023-22093-92431

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 :

Emprises de terrain

Adresse du bien :

Rue des Lavandières 22 400 Lamballe-Armor

Valeur :

540 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. SHIOKKOS Yan-Affaires foncières

Commune de Lamballe-Armor

2 - DATES

de consultation :	30/11/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/11/23

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

Cession de délaissés communaux au droit des parcelles 355 ZC 90, 112 et 113.

Le prix de vente a été négocié au prix de 6 €/m².

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 1er janvier 2019 et regroupe l'ancienne commune nouvelle de Lamballe (absorbant Meslin), Morieux et Planguenoual.

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

Emprises de terrain situées en zone pavillonnaire.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre.

En effet, les emprises d'environ 14,74 m² et de 75,70 m² seront extraites du domaine public. (source consultant)

Ces emprises se trouvent au droit des parcelles 355 ZC 90, 112 et 113.

4.4. Descriptif

Il s'agit de deux emprises de terrain communaux de surface totale de 90 m² (source consultant), située à Trégomar, dans une zone pavillonnaire.



4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Lamballe-Armor

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

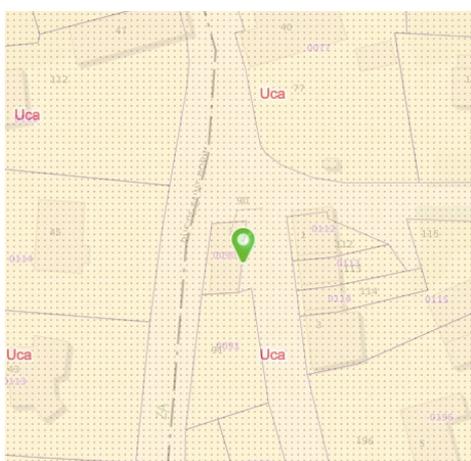
Règles actuelles

Zone Uca du PLU de Lamballe approuvé le 19 mai 2010.

Zone Uc : Il s'agit d'une zone dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou isolé, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.

La zone Uc comprend le secteur suivant:

- Uca correspondant au bâti des bourgs des communes associées de LAMBALLE (MAROUE, LA POTERIE, SAINT-AARON, TREGOMAR) et du hameau de La Ville Neuve (territoire de La Poterie – Trégomar).



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/emprises de petite surface dans un secteur proche du bien à évaluer, le résultat est le suivant :

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	date mutation	adresse	cadastre	surface terrain m ²	urbainisme	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	19/05/22	Lamballe-Armor-Impasse chez Florian	252 AL 257	278	Uba	500	1,8	Un jardin
2	06/02/21	Lamballe-Armor-59 Rue Saint-Lazare	AI 602	333	Ub	2000	6	Un jardin
3	15/12/21	Lamballe-Armor-Maroué-le Plassix	142 BI 105	13	Uc	100	7,69	Parcelle à usage de chemin
4	07/04/22	Lamballe-Armor-Rue du Moulin à vent	355 B 1267	21	Uca	126	6	Emprise de terrain non-bâti extrait du domaine public
5	26/09/22	Lamballe-Armor-Rue du Maréchal Ferrand	355 B 1255	4	Uca	24	6	Emprise de terrain non-bâti extrait du domaine public
						Moyenne	5,5	
						Médiane	6	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

*Il faut savoir que l'emprise du terrain à évaluer n'apporte pas de droits à construire au vu de l'usage et de la configuration de la parcelle. On peut retenir une valeur égale à celle des terrains en nature de jardin, de landes ou de fond de parcelle.

À la lumière des études ci-dessus, il ressort les éléments suivants :

*Le prix moyen des terrains/emprises de petite surface ressort à 5,5 €/m² et le prix médian à 6 €/m².

La valeur de référence sera arrêtée à 6 €/m² correspondant au prix médian des emprises de petite surface actuellement dans le secteur.

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 540 € (**6 € * 90 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 486 €.

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.

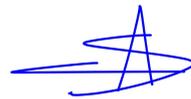
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Gwénaél SCULO
Inspecteur des Finances Publiques