

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23 septembre 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Finistère

Pôle d'évaluation domaniale (PED)

Le Sterenn
7A Allée Urbain Couchouren
CS 91709

29107 Quimper Cedex

ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Mikaël GUYARD

☎ : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 94 34

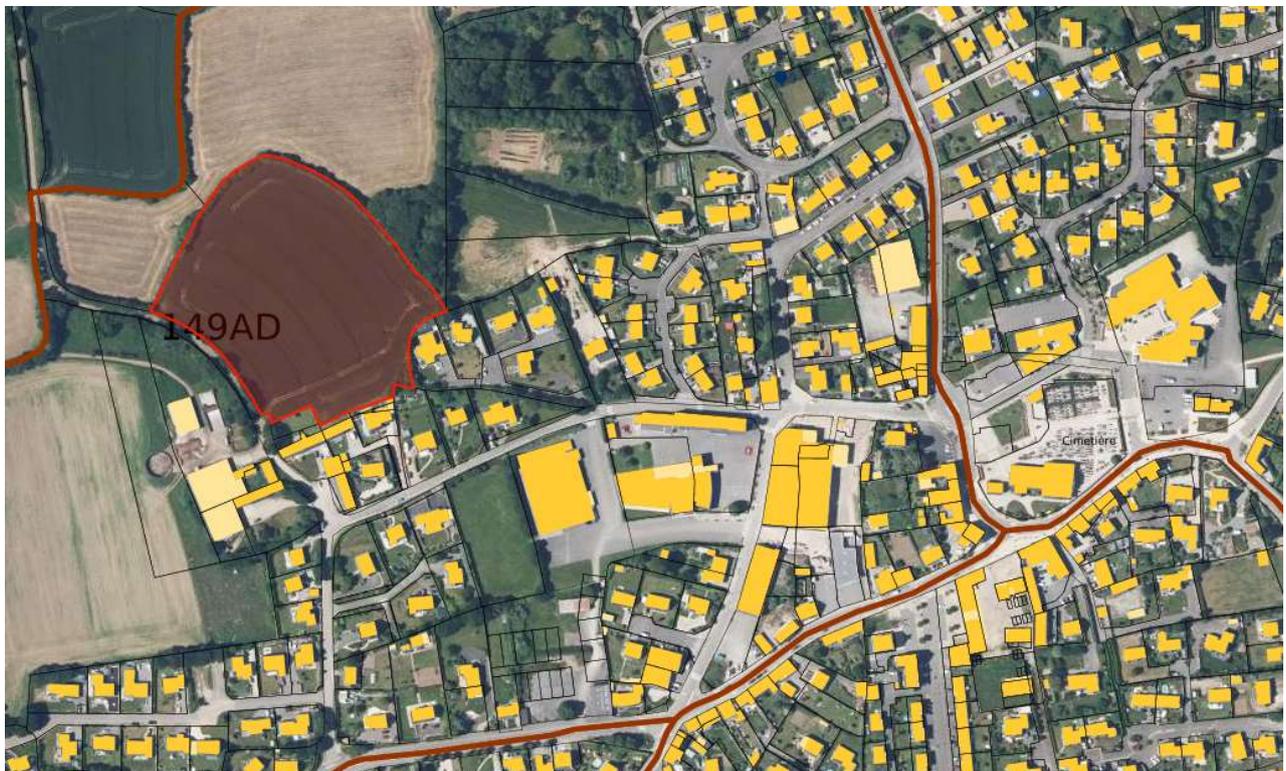
✉ : mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 19720823

Réf. OSE : 2024-29076-64301

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terrain à lotir

Adresse du bien : Lieu-dit Penlan, rue de l'Argoat à MILIZAC-GUIPRONVEL

Valeur vénale : 250 000 € nets vendeur, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Mairie de MILIZAC-GUIPRONVEL - 1 route de Milizac Guipronvel - 29290 MILIZAC-GUIPRONVEL.
Affaire suivie par Paul CROGUENNEC, DGS (mairie@milizac-guipronvel.bzh).
V/réfs : parcelle Penlan (MAS)

2 - DATES

de consultation :	3 septembre 2024
du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23 septembre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 checked="" 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

La commune de MILIZAC-GUIPRONVEL et l'Association Hospitalière de Bretagne (AHB) ont conjointement retenu une parcelle afin d'y édifier une Maison d'Accueil Spécialisé pour personnes handicapées.

Le terrain de 18 065 m² cadastré section AD n° 311 présente des avantages majeurs pour les futurs patients, à savoir une localisation à la lisière de la campagne, facteur de tranquillité, mais également à proximité des équipements et services du centre-bourg : supermarché, maison de santé, Centre Ar Stivell (mairie, médiathèque et salle de spectacle).

Le consultant envisage donc de se porter acquéreur dudit terrain auprès de l'indivision RAGUENES qui a donné son accord sur un prix de base de 15 €/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
MILIZAC GUIPRONVEL	AD n° 311	Penlan	18 065 m ²	Terrain à lotir

4.2. Descriptif

Le terrain à lotir, de configuration et de relief favorables, a été cultivé jusqu'en 2024. Situé en limite d'habitations mais en zone 2AUb du PLUi (urbanisation envisagée à long terme), il va être reclassé en zone constructible immédiatement pour permettre la réalisation du projet. Ce reclassement sera accompagné d'une Orientation d'Aménagement sur le secteur.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à l'indivision RAGUENES.

5.2. Origines de propriété

Dans l'attestation immobilière du 9 décembre 2022 (acte n° 2022P23858) ainsi que dans l'acte de liquidation et partage de la succession de Mme Simone RAGUENES, en date du 20 février 2023 (acte n° 2023P03794), la parcelle cadastrée section AD n° 311 a été évaluée sur la base de 5 € le m², soit à 90 325 €.

5.3. Conditions d'occupation

Le terrain est apprécié libre de toute occupation. S'agissant de terre indemnisée non comme terre agricole mais comme parcelle destinée à la construction, les éventuelles indemnités d'éviction sont incluses dans la valeur vénale indiquée ci-dessus.

6 - URBANISME

L'ensemble est soumis aux dispositions du PLU arrêté le 12 décembre 2016 et approuvé par le Conseil Communautaire le 7 février 2018. Il est situé en zone 2AUb, secteur d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessite une modification ou une révision du PLU. Selon les informations portées à la connaissance du Pôle d'évaluation domaniale, cette dernière est en cours. La parcelle dédiée à la création de la Maison d'Accueil Spécialisé est donc estimée en tant que terrain à lotir situé en zone 1AU, secteur d'urbanisation à court ou moyen terme et opérationnel immédiatement.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien à évaluer 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 sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

La recherche de ventes de terrains à lotir situés en zone 1AUh à **MILIZAC-GUIPRONVEL** aboutit à recenser les deux éléments suivants :

Dans le secteur de **GUIPRONVEL**, la SARL UNA a acquis le terrain d'assiette du lotissement dénommé « Ty Ker Lin » qui propose 12 lots (dont 11 libres de constructeur) allant de 434 m² à 1 416 m², en bordure de la route départementale n° 3 (terrains sont vendus à un prix compris entre 120 € et 140 € TTC le m²) :

- Acquisition de la parcelle cadastrée section ZD n° 77 (6 467 m²) suivant acte n° 2022P19696 reçu le 22/09/2022 au prix de 98 000 € soit **15,15 €/m²** ;
- Acquisition des parcelles cadastrées section ZD n° 447 et 450 par acte n° 2022P21856 du 27/10/2022 au prix de 49 500 € soit **15 €/m²** pour 3 300 m².

Par ailleurs, dans le bourg, la société ORION FONCIER 29 a acquis par acte n° 2023P009028 du 12/05/2023 les parcelles constituant le lotissement dénommé "LE GARO" cadastrées section AE n° 175 à 201 (14 683 m²) au prix de 198 000 € soit **13,48 €/m²**. La grande superficie du tènement justifie un prix plus bas (que celui de « Ty Ker Lin ») malgré la meilleure situation dans le bourg. Cette emprise bénéficie des mêmes avantages que ceux relatifs à la parcelle à évaluer.

Pour information, à **PLOUGUIN**, par acte n° 2022P10242 du 23/05/2022, le terrain à lotir cadastré section AB n° 174 à 183 (8 598 m²) du lotissement dénommé « Tiez Nevez 2 » composé de 16 terrains à bâtir a été acquis par la société NEXITY au prix de 126 000 € soit **14,65 € le m²**. Les lots ont été vendus autour de 120 € TTC le m². L'assiette foncière est plus petite que celle du terrain expertisé ce jour.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

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

Compte tenu de la superficie du terrain (18 065 m²), de son classement à venir et de sa situation, la valeur vénale est appréciée à **250 000 €** (base de **13,84 €/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 de la parcelle cadastrée section AD n° 311 est arbitrée à **250 000 €**. Elle est exprimée hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de l'ordre de + 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 275 000 €. Le prix négocié de 270 975 € (15 €/m²) peut donc être accepté.

La valeur indicative est distincte du pouvoir de négociation du consultant qui peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 notarial après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation de cet 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 départemental des Finances publiques du Finistère et par délégation,
L'Évaluateur du Domaine,



Mikaël GUYARD,
Inspecteur des Finances publiques

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.