





Le 23 mars 2023

Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques du Finistère
 Pôle d'évaluation domaniale
 Le Siream
 7A Allée Urhan Camchonan
 CS 91709
 29107 Quimper Cedex
 ddfirp29.pole-evaluation@dfirp.finances.gouv.fr
POUR NOUS JOINDRE
 Affaire suivie par : Mikael GUYARD
 ☎ : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 34 34
 ✉ : mikael.guyard@dfirp.finances.gouv.fr
 Réf. DS : T1856036
 Réf. OSE : 2023-29019-21433

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



Nature du bien : Maison d'habitation
Adresse du bien : 13 Place de la Libération à GUILERS
Valeur : 120 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 5 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

MAIRIE de GUILERS - 16 rue Charles de Gaulle - 29820 GUILERS.
 Affaire suivie par Madame Roselyne N'DOUKOU, responsable du service de l'Aménagement Urbain.
 Courriel : roselyme.ndoukou@mairie-guilers.fr
 V/r/s : /

2 - DATES

de consultation :	17 mars 2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble (dossier connexe) :	19 mai 2022
du dossier complet :	23 mars 2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	<input type="checkbox"/>

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

Dans le cadre de sa politique de densification, de renouvellement urbain et de redynamisation des activités commerciales dans le centre-bourg, la commune de GUILERS a acquis au prix de 117 355 €, par exercice du droit de préemption urbain, en date du 8 août 2022, une maison d'habitation cadastrée section BB n° 476 (45 m²) sise 13 Place de la Libération. Le consultant souhaite désormais céder le bien à un promoteur dont le projet de programme immobilier inclut l'immeuble mixte voisin (murs de commerce le « Team bar ») cadastré section BB n° 477 (490 m²) en cours d'acquisition au prix de 180 000 €. L'opération globale permettra la construction d'un immeuble de 4 niveaux comprenant un local commercial de 124,76 m² (au rez-de chaussée), 17 logements (1 studio, 13 T2, 2 T3 et 1 T5) pour une surface de plancher totale d'environ 1 500 m², un local commun et des boxes individuels pour les cycles, un ascenseur, des balcons / terrasses, 11 places de stationnement sur site et 6 places de stationnement rue Charles Le Hir (projet de convention de concession à long terme avec la Commune). Le prix de cession envisagé est de 120 000 €.

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
GUILERS	BB n° 476	13 Place de la Libération	45 m ²	Maison d'habitation

4.2. Descriptif

Il s'agit d'une maison d'habitation construite en pierres sur deux niveaux au 19^{ème} siècle, sans jardin, sous couverture en ardoises, disposant d'une superficie habitable de 70 m². Elle comprend :

- au rez-de chaussée : entrée par un garage (voûte close inaccessibles en voiture / porte à deux battants), pièce unique avec placard et escalier ouvert en bois peint qui dessert les étages ;
- à l'étage : cuisine aménagée et équipée, salle d'eau avec WC, salon-séjour ;
- combles aménagés : chambre en mezzanine (escalier de bateau).

Caractéristiques : ancien salon de coiffure, le bien est globalement entretenu mais nécessite un rafraîchissement, aucun travaux n'ayant été réalisé depuis son acquisition en 2006. De plus, la configuration de l'immeuble n'est pas conforme aux besoins actuels. Les sols sont carrelés ou recouverts de parquet flottant, les murs sont tapissés (toile de verre peinte). Le chauffage est au gaz de ville, les ouvertures en PVC double vitrage. Les diagnostics immobiliers n'ont pas été communiqués.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La maison appartient à la commune de GUILERS.

5.2. Origine de propriété

Acquisition en date du 8 août 2022 (non publié) moyennant un prix net vendeur de 117 355 €.

5.3. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le bien est soumis aux dispositions du PLU approuvé le 20 janvier 2014 et situé en zone UC du PLU. Ce secteur couvre des zones de l'agglomération dans lesquelles une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux...) existe ou est souhaitée ...

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

La valeur vénale des biens 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 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Le pôle d'évaluation Domaniale a été sollicité par la mairie en mai 2022 (Réf. DS : 8782993) pour faire suite à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée le 22 mars 2022, rédigée par l'étude de Maîtres COAT, TOUTOUS-DURAND et DEFORGE, notaires à PLOUGASTEL DAOUJAS, portant sur ce bien cadastré section BB n° 476. Par avis n° OSE 2022-29069-38274 du 25 mai 2022, le PED a approuvé la valeur vénale du bien à 110 000 €. Aussi, au vu de la marge de négociation de +10 % généralement laissée à l'appréciation du consultant, il avait été conclu que le prix notifié de 117 355 € (1 676, 50 €/m² habitable) pouvait être accepté. La commune de GUILERS a acquis le bien en août 2022 à ce prix.

8.1.2 Autres sources externes à la DGRIP : /

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

Considérant les dates récentes de la fixation du prix (mars 2022) et d'origine de propriété (août 2022), ainsi que l'observation d'une stabilisation des prix du marché immobilier depuis septembre 2022, il est cohérent de conclure sur une base sensiblement supérieure, soit 120 000 €.

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 120 000 €. Elle est exprimée hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de - 5 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 114 000 €. De fait, elle 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 1 an. 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 départemental des Finances publiques du Finistère et par délégation,
L'Évaluateur du Domaine,



Mikael GUYARD
Inspecteur des Finances publiques

