

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

Le 04/04/2025

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72 102  
35 021 RENNES CEDEX 9

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

La Directrice régionale des Finances publiques  
de Bretagne et du département  
d'Ille-et-Vilaine

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Monsieur le Président de Guingamp-Paimpol  
Agglomération

Affaire suivie par : Audrey KERSALÉ  
Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.26.18.79.09.

Réf DS: 21258982  
Réf OSE : 2025-22225-19243

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE  
ANNULE ET REMPLACE CELUI DU 31/03/2025**

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Quatre parcelles en espace d'activités

*Adresse du bien :*

Parc d'activités de Kergre Ovest – 22 970 Ploumagoar

*Valeur :*

**420 000 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Affaire suivie par : Mme Noémie CORRE, chargée de mission foncier économique.

**2 - DATES**

de consultation :	12/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	12/03/2025

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

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

**3.3. Projet et prix envisagé**

La Communauté d'Agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération souhaite céder un lot de terrain à bâtir situé en espace d'activités.

Des négociations sur le prix ont été engagées à hauteur de 34 € HT/m<sup>2</sup>.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Ploumagoar est une commune française du département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne. Elle appartient à l'unité urbaine de Guingamp, une agglomération intra-départemental. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Guingamp, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 15 communes, est catégorisée dans les aires de moins de 50 000 habitants.

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

Les parcelles sous expertise sont situées dans la zone d'activités de Kergré à Ploumagoar.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 09/05/2025

Reçu en préfecture le 09/05/2025

Publié le 12/05/25

ID : 022-200067981-20250429-DEL2025\_04\_105-DE



### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Propriétaire	Contenance	Zonage	Nature
AM 97	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	CA Guingamp-Paimpol Agglomération	6 264 m <sup>2</sup>	1 AUyk	Terres
AM 98	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	CA Guingamp-Paimpol Agglomération	254 m <sup>2</sup>	1 AUyk	Sols
AM 99	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	CA Guingamp-Paimpol Agglomération	6 426 m <sup>2</sup>	1 AUyk	Terres
AM 103p	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	CA Guingamp-Paimpol Agglomération	1 056 m <sup>2</sup>	1 AUyk	Sols
Contenance totale				14 000 m <sup>2</sup>		



### 4.4. Descriptif :

Les parcelles sous expertise seront vendues viabilisées aux frais du vendeur, comme le prévoit le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du parc d'activités de Kergre Ouest.

### 4.5. Surface :

Surface : 14 000 m<sup>2</sup> (source consultant).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CA Guingamp-Paimpol Agglomération.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLUI de Guingamp-Paimpol Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2023.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Parcelles situées en zone 1AUyk, espace destiné à l'ouverture à l'urbanisation à court terme – type Uyk (espace urbanisé à vocation économique majeure).



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

### 7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

### 7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée la plus pertinente pour l'évaluation de ce bien.

Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

## 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 de cessions de parcelles de terrains en zone 1AUyk situées au sein de la même zone d'activité des parcelles sous expertise :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
225//AM/132//	PLOUMAGOAR	KERGRE	12/06/2024	4618	138 540	30
225//AM/126//	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	17/12/2024	3000	90 000	30
225//AM/129//	PLOUMAGOAR	KERGRE	27/12/2024	1800	54 000	30
Moyenne et Médiane						30

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater un prix moyen et un prix médian au m<sup>2</sup> de 30 €.

La valeur de référence est arbitrée à 30 € HT/m<sup>2</sup>.

## 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 : **420 000 €** (14 000 m<sup>2</sup> x 30 €). Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 378 000 €.

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 la Directrice par intérim et par délégation,



Didier DOULAN

Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale