

Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/07/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale 35 & 22

Avenue Janvier – Cité administrative
35000 Rennes

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

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Chloé Vigour

Courriel : chloe.vigour@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.24.70.25.86

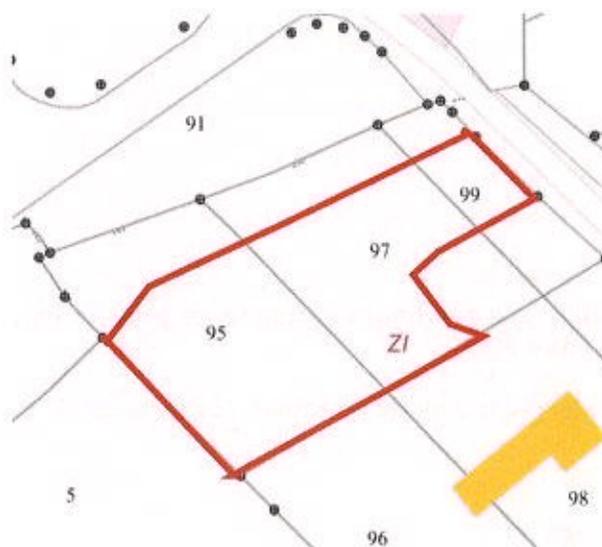
LA CA GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
DE L'ARMOR A L'ARGOAT

Réf DS:25434077

Réf OSE : 2025-22354-53911

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Zone d'activités de Keranfueillen – 22 540 Tréglamus

Valeur :

50 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Noémie CORRE – Chargée de mission foncière économique

2 - DATES

de consultation :	21/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/07/2025

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

Cession :	<input checked="" 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 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

Cession de parcelles de terrains à bâtir dans une zone d'activités.

Le prix de cession fixé par Guimgamp-Paimpol Agglomération est de 25 € HT / m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Tréglamus est une commune limitrophe de Guingamp.



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

Proximité avec la N12.



4.3. Références cadastrales

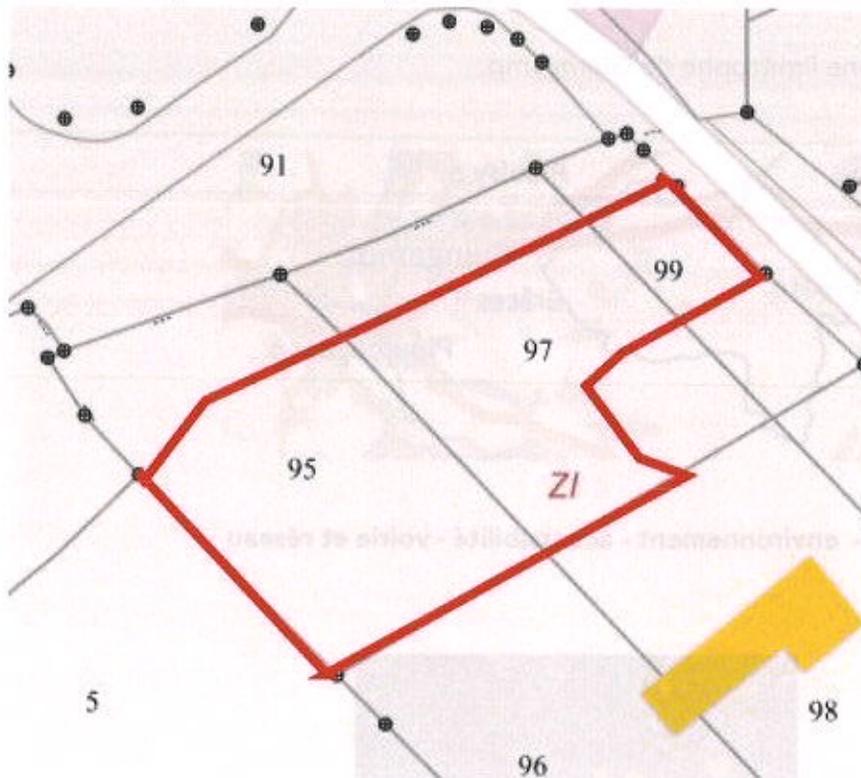
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse	Parcelle	Superficie	Zonage	Nature
Tréglamus	Zone d'activités de Keranfeuillen	ZI 95	2128	Uyi	Terrains à bâtir
		ZI 97	2059		
		ZI 99	713		
		Total	4900		

Évaluation portant sur une partie d'environ 3 000 m² sur les 4 900 m² de superficie totale.

4.4. Descriptif

Emprise sur 3 parcelles voisines pour environ 3 000 m² (source consultant).



4.5. Surfaces

3 000 m² répartis sur 3 parcelles (source consultant)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Guingamp-Paimpol Agglomération

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zonage Uyi – espace urbanisé à vocation économique intermédiaire (parcelle couverte par le PLUi GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION, dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2023).

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

Recherche de termes de comparaison (ventes récentes) à proximité géographique :

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	2204P01 2023P07246	67//AL/26//	GRACES	RTE DE SAINTE CROIX	28/02/2023	3378	33 780	10	Uyk
2	2204P01 2024P26769	161//AS/101//	PABU	CHE DU RUCAER	30/10/2024	2286	55 000	24,06	Uyp
3	2204P01 2024P17708	223//E/1983//	PLOUISY	PARC JAVRES	10/07/2024	3000	60 000	20	Uyi
4	2204P01 2024P14822	338//ZL/257//	SQUIFFIEC	LANNEC GUILLOT CREIS	10/06/2024	893	9 823	11	Uyp

Moyenne : 16,26 €/m² HT

Médiane : 15,50 € / m² HT

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Les prix au m² pour du terrain à bâtir en zone d'activité varient entre 10 € et 24,06 €.

Il a été décidé de retenir la moyenne des termes de comparaison à savoir 16,26 €/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 **50 000 €**.

16,26 €/m² x 3 000 m² = 48 780 €, arrondi à 50 000 €

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (valeur minimale de cession : 45 000 €).

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.

Envoyé en préfecture le 17/09/2025

Reçu en préfecture le 17/09/2025

Publié le 17/09/2025.

ID : 022-200067981-20250916-DELBU2025_09_46-DE

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 régionale des Finances
publiques par délégation,



Gwénaél SCULO

Inspecteur des Finances Publiques

