

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/07/2025

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

**POUR NOUS JOINDRE**

à

Affaire suivie par : Chloé Vigour

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

Téléphone : 06.24.70.25.86

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

Réf DS:25087880

Réf OSE : 2025-22013-49413

**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 du Courjou

*Valeur :*

44 500 €, 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 foncier économique

## 2 - DATES

de consultation :	01/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/07/2025

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de deux parcelles séparées par une parcelle déjà occupée et situées en zone d'activités.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Bourbriac est située au Sud de Guingamp.



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

Sans objet

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse	Parcelle	Superficie	Zonage
Bourbriac	Zone d'activités du Courjou	ZL 300	1386	Uyp
		ZL 302	1375	
			2761	

### 4.4. Descriptif

2 terrains d'activités pour une superficie totale de 2 761 m<sup>2</sup>.



#### 4.5. Surfaces

Surface totale : 2 761 m<sup>2</sup>

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Guingamp-Paimpol Agglomération

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

### 6 - URBANISME

#### Règles actuelles

Zonage Uyp – espace urbanisé à vocation économique de proximité

### 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

Commune	Adresse	Parcelle	Date de mut.	Surface	Prix HT	€/m <sup>2</sup> HT	Zonage
Péder nec	Le Manège	ZN 34 / ZN 36	17/11/2022	12031	105000	8,73	Uyi
Péder nec	Maudez	ZI 67 / ZI 69	30/07/2019	6188	75000	12,12	Uyi
Callac	ZA de Kerguiniou	B 1703 / B 1705	03/12/2021	2555	81000	31,7	Uyi
Saint-Jean-Kerdaniel	Coat an Doch	C 695 / C 697	04/10/2021	2809	42000	14,95	Uy
Chatelaudren-Clos de Plouagat	Kerabel	F 1953 / F 1956	12/06/2023	7592	99930	13,16	UYab
<b>Moyenne</b>						<b>16,13</b>	

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

Sans objet

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

À la lumière des recherches effectuées par le Pôle d'évaluation domaniale, il a été décidé de retenir la moyenne à savoir 16,13 €/m<sup>2</sup>.

Les éléments pris en compte dans ce choix sont notamment la superficie de ces terrains ainsi que l'accès rapide pour la RN12 (environ 10 minutes en voiture).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE / LOCATIVE – 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 des biens est arbitrée à **44 534,93 € arrondi à 44 500 €**.

**Parcelle ZL 300 : 16,13 €/m<sup>2</sup> x 1 386 m<sup>2</sup> = 22 356,18 €**

**Parcelle ZL 302 : 16,13 €/m<sup>2</sup> x 1 375 m<sup>2</sup> = 22 178,75 €**

**22 356,18 € + 22 178,75 € = 44 534,93 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (valeur minimale de cession : 40 050 €).

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 et par délégation,



Audrey KERSALÉ

Inspectrice des Finances publiques