



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/12/2025

Reçu en préfecture le 11/12/2025

7302 - SD

Publié le **11/12/2025**

ID : 022-200067981-20251209-DELBUS2025_12_70-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/10/2025

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 : Audrey KERSALÉ

Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.26.18.79.09.

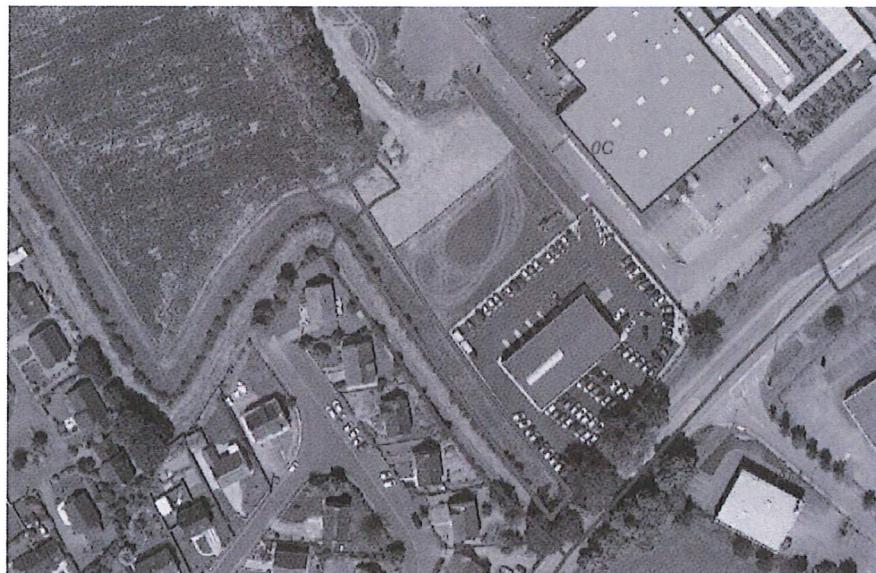
Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération de Guingamp Paimpol

Réf DS: 26628641

Réf OSE : 2025-22161-69249

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Espace commercial de St-Loup – 22 200 Pabu

Valeur :

45 000 €, 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 :	23/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/09/2025

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 :	

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 d'une partie de parcelle située en zone d'activités. Le prix a été négocié à 42 € HT/m².

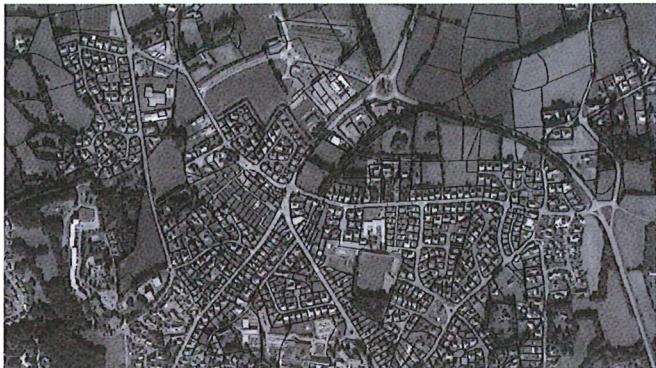
4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Pabu est une commune bretonne située à l'ouest des Côtes-d'Armor et au nord de Guingamp, chef-lieu de l'arrondissement (et donc sous-préfecture départementale), du canton et de l'intercommunalité.

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

Le bien sous expertise est situé au sein de la zone d'activités de Saint-Loup :

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

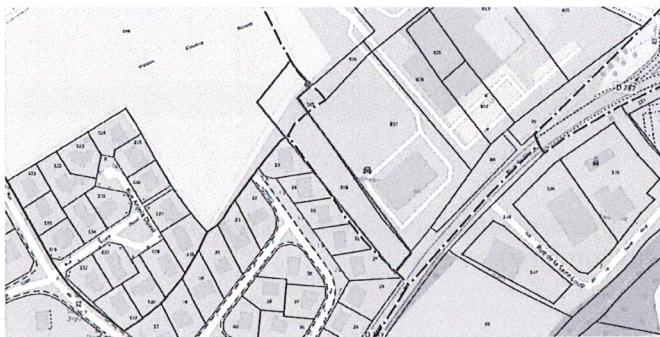


4.3. Références cadastrales

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

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Contenance en m ²	Catégorie
C 838 p	PABU	BEURGE KERPAVE	1150 m ² / 2272 m ²	Terrain à bâtir
AS 166 p	PABU	LA VILLENEUVE	350 m ² / 33298 M ²	Terrain à bâtir

Le bien sous expertise n'est pas cadastré à ce jour. Il conviendra d'effectuer un bornage afin de délimiter la nouvelle parcelle.



4.4. Descriptif

Parcelle située dans une zone d'activités.

4.5. Surfaces

Environ 1 500 m² (source consultant)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Guingamp – Paimpol Agglomération

5.2. Conditions d'occupation

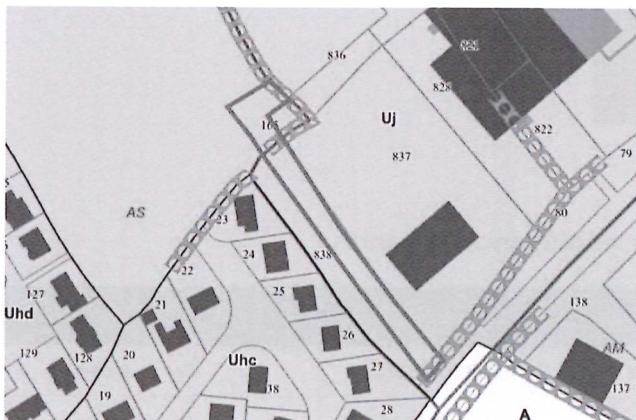
Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

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

La parcelle sous expertise est située en zone Uj – espace urbanisé à vocation commerciale.



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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

Dans un premier temps, il a été recherché des termes de cessions de terrains situés au sein de la zone d'activités de Pabu. Le résultat est le suivant :

	Ref. cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	161//C/827// 161//C/831// 161//C/832//	PABU	AR GUEVIONNEC	12/10/2018	8299	278 017	33,5	Uj
2	161//C/821// 161//C/822//	PABU	BEURGE KERPAVE	12/10/2018	17377	687 601	39,57	Uj

	161//C/823// 161//C/828// 161//C/827// 161//C/831// 161//C/832//							
3	161//C/836// 161//C/837//	PABU	BEURGE KERPAVE	24/10/2019	7587	254 165	33,5	Uj
4	161//C/839// 161//C/842// 161//C/844//	PABU	AR GUEVIONNEC	31/03/2021	2005	67 168	33,5	Uj

Les transactions étant anciennes, il a été recherché dans un second temps des termes de cessions de terrains situés au sein de zone d'activités dans les communes périphériques de Guingamp. Le résultat est le suivant :

	Ref. Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage
1	67//AL/26//	GRACES	RTE DE SAINTE CROIX	28/02/2023	3378	33 780	10	Uyk
2	225//AM/132//	PLOUMAGOAR	KERGRE	12/06/2024	4618	138 540	30	Uyk
3	223//E/1983//	PLOUISY	PARC JAVRES	10/07/2024	3000	60 000	20	Uyk
4	161//AS/101//	PABU	CHE DU RUCAER	30/10/2024	2286	55 000	24,06	Uyp
5	225//AM/126//	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	17/12/2024	3000	90 000	30	Uyk
6	225//AM/129//	PLOUMAGOAR	KERGRE	27/12/2024	1800	54 000	30	Uyk
Moyenne							24,01	
Médiane							27,03	
Dominante							30,00	

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 transactions recensées au sein de la zone d'activités de Pabu étant anciennes, il a été décidé d'arbitrer la valeur au regard des transactions de terrains situés au sein de zone d'activités dans les communes périphériques de Guingamp.

La moyenne ressort à 24 €/m², la médiane à 27 €/m². La valeur dominante s'élève à 30 €.

Au regard du prix négocié, la valeur est arbitrée à la valeur haute, soit 30€HT/m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **30 €/m² x 1 500 m² = 45 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (valeur minimale de cession : 40 500 €).

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 l'[ID: 022-200067981-20251209-DEBU2025\12_70-DE](#) 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'occultez préalablement les données concernées.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025

Reçu en préfecture le 11/12/2025

Publié le

Pour la Di

ID:022-200067981-20251209-DELB2025_12_70-DE



Audrey KERSALÉ

Inspectrice des Finances publiques

