Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_68-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne

et du département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes

Avenue janvier – BP 72 102
35 021 RENNES CEDEX 9

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS: 28204467
Réf OSE : 2025-22004-91423

Le 22/12/2025

La Directrice Régionale des Finances Publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Président de Guingamp-Paimpol
Agglomération

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.



Nature du bien :	Terrain à bâtir en espace d'activités
Adresse du bien :	ZA de Koad Yen – Rue Henry Dupuis de Lomé – 22 140 Bégard
Valeur :	**28 000 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_68-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Pierre MEST, chargé de mission foncier économique.

2 - DATES

de consultation :	11/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	11/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

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 22 € HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bégard est une commune française située dans le département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne dans la partie Ouest du département, à égale distance de Guingamp au sud-est et de Lannion au nord-ouest, et à 25 à 30 km du littoral (Tréguier, Perros-Guirec, Trébeurden).

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

La parcelle sous expertise est située dans la zone artisanale de Koad Yen à Bégard, à proximité de la RD 767.

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

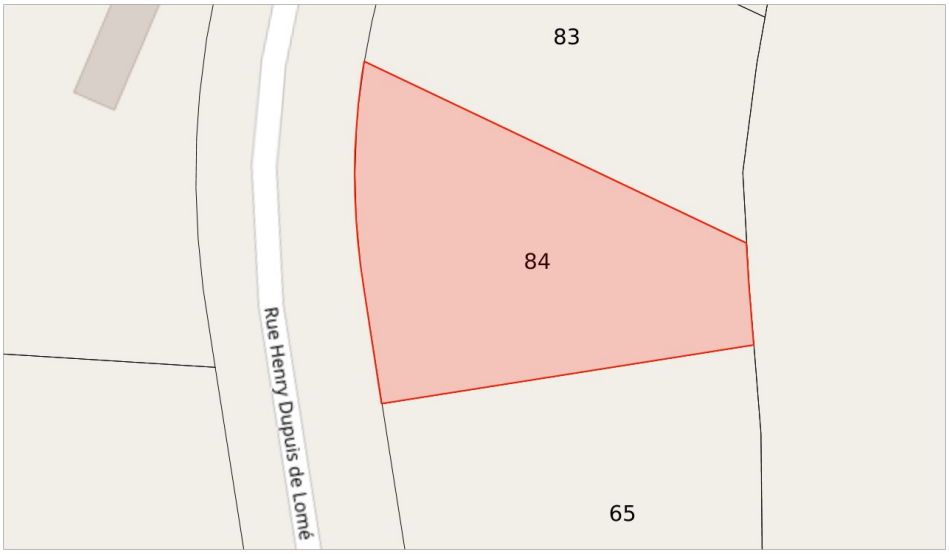
Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_68-DE



4.3. Références cadastrales

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Propriétaire	Contenance en m²	Nature
ZB 84	BÉGARD	9 RUE HENRY DUPUIS DE LOME	CA GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION DE L'ARMOR A L'ARGOAT	1398	Terres 02



4.4. Descriptif :

La parcelle sous expertise est :
– libre de toute occupation ;
– classée au PLU en zone Uyi ;
– desservie par la rue Henry Dupuis De Lomé;
– située à proximité de l'ensemble des réseaux (électricité, eau et assainissement).

Cette parcelle est qualifiée de terrain à bâtir.

4.5. Surface :

Surface : 1 398 m² (source cadastre).

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_68-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA Guingamp-Paimpol Agglomération.

5.2. Conditions d'occupation

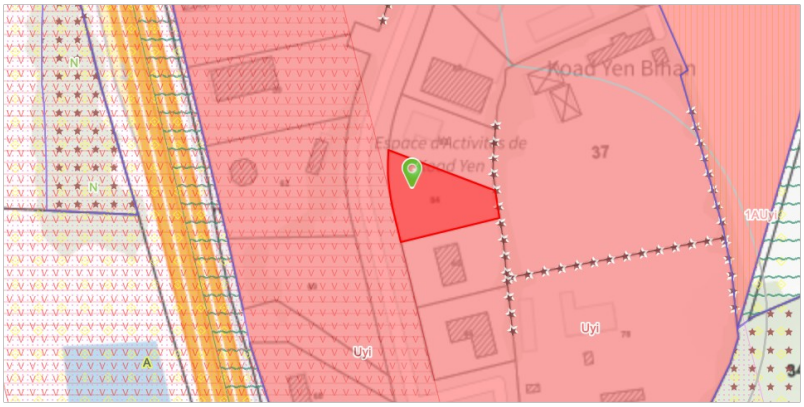
Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

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

Parcelle située en zone Uyi, espace urbanisé à vocation économique intermédiaire.



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

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_68-DE

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

Aucune cession récente de terrains en zone d'activités situés sur la commune de Bégard n'a été recensée.
Il a donc été recherché des termes de cessions de parcelles de terrains en zone d'activités situées à proximité de la route départementale 767. Le résultat est le suivant :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
34//ZS/163// 34//ZS/164// 34//ZS/171//	CAVAN	RUE THOMAS EDISON	22/02/2022	3041	39 533	13
34//ZS/153//	CAVAN	KER OUANIC	30/03/2023	1645	21 385	13
113//N/1201//	LANNION	BULHIEN	13/07/2023	3079	55 422	18
223//E/1983//	PLOUISY	PARC JAVRES	10/07/2024	3000	60 000	20
Moyenne et Médiane						16

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 au m² de 16 € HT, avec une valeur haute de 20 €, correspondant à la cession la plus récente.

La valeur de référence est arbitrée à 20 € HT/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 **:** 1 398 m² x 20 €/m²= 27 960 €, valeur arrondie à **28 000 €**. 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 25 200 €.

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.

Envoyé en préfecture le 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_68-DE

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 et par délégation,



Audrey KERSALÉ
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.