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_70-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: 34521974
Réf OSE : 2026-22214-68056

Le 27/10/2026

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

à

Monsieur le Président de Guingamp-Paimpol
Agglomération de l'Armor à l'Argoat

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 zone d'activités – lot 1

Adresse du bien : Keravel – 22 470 PLOUÉZEC

Valeur : **43 200 €**, 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_70-DE

1 - CONSULTANT

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

2 - DATES

de consultation :	08/10/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	08/10/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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 zone d'activités.
Des négociations sur le prix ont été engagées à hauteur de 30 € HT/m².

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_70-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Plouézec est une commune du Goëlo dans l'ancien Pays de Saint-Brieuc, un des neuf Pays de Bretagne, dans le département des Côtes-d'Armor, dans la région Bretagne.

Commune côtière, ses falaises bordent l'extrémité ouest de la baie de Saint-Brieuc avec l'anse de Bréhec, et se prolongent vers l'ouest pour former l'extrémité est de la baie de Paimpol.

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

L'emprise sous expertise est située dans la zone d'activités de Plouézec :



4.3. Références cadastrales

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

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Propriétaire	Contenance en m²	Nature
AL 123	PLOUÉZEC	LE BOURG	CA GUINGAMP-PAIMPOL ARMOR ARGOAT AGGLOMERATION	2143	TAB
AL 135	PLOUÉZEC	LE BOURG	CA GUINGAMP-PAIMPOL ARMOR ARGOAT AGGLOMERATION	800	TAB



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_70-DE

4.4. Descriptif :

L'emprise sous expertise est :
– libre de toute occupation ;
– classée au PLU en zone Uyp ;
– desservie par la rue de la Forge;
– située à proximité de l'ensemble des réseaux (électricité, eau et assainissement).

Cette emprise est qualifiée de terrain à bâtir.

4.5. Surface :

Surface : 1 465 m² (source consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération.

5.2. Conditions d'occupation

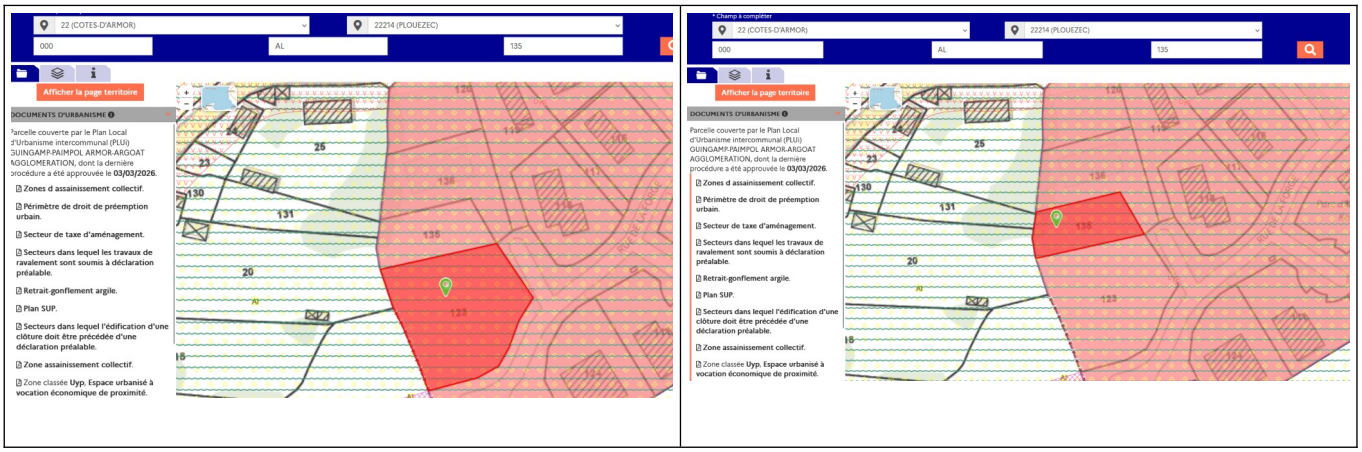
Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUI de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 03/03/2026.

Emprise située en zone Uyp, espace urbanisé à vocation économique de proximité



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

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_70-DE

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 des termes de cessions de parcelles de terrains en zone d'activités situées à proximité de la parcelle sous expertise. Le résultat est le suivant :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
325//A/1525//	SAINT-QUAY-PORTRIEUX	CLOS DE RUNCLAN	06/09/22	2069	47 587,00 €	23,00 €
325//A/1524//	SAINT-QUAY-PORTRIEUX	CLOS DE RUNCLAN	06/09/22	1874	43 102,00 €	23,00 €
325//A/1586//	SAINT-QUAY-PORTRIEUX	CLOS DE RUNCLAN	18/11/22	1500	33 000,00 €	22,00 €
214//AL/136//	PLOUEZEC	ZONE ARTISANALE DE KERAVEL	02/12/22	1200	20 400,00 €	17,00 €
121//A/2493//	LANVOLLON	LANDE DE LANVOLLON	30/10/23	1121	33 071,60 €	29,50 €
Moyenne						22,90 €
Médiane						23,00 €

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

L'étude de marché réalisée ci-dessus permet de constater :
– un prix moyen de 22,90 €/m² ;
– un prix médian de 23 €/m² ;
– une valeur basse de 17 €/m² ;
– une valeur haute de 29,50 €/m².

Au regard de l'ancienneté des termes de comparaison, la valeur de référence est arbitrée à la valeur haute de l'étude, soit 29,50 € HT/m² .

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_70-DE

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 **: 43 200 €** (valeur arrondie de 1 465 m² x 29,50 €/m²). 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 38 800 € (valeur arrondie).

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 13/11/2026
Reçu en préfecture le 13/11/2026
Publié le 13-11-2026
ID : 022-200067981-20261103-DELBU2026_11_70-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 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.