Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-DE

7302 - SD

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

Cité Administrative – Avenue janvier
35021 RENNES

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Gwénaël SCULO
Courriel : gwenael.sculo@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 20 26 40 61

Réf DS:31780757
Réf OSE : 2026-22213-37777

Le 16/06/2026

La Directrice régionale des Finances Publiques de Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur Le Maire

Le Bourg
22490 Plouer-sur-Rance

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 : Macro-lot

Adresse du bien : Le Bourg 22490 Plouër-sur-Rance

Valeur : 320 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Marina GOGER – Directrice Générale des Services (DSG)

Mairie de Plouër-sur-Rance

2 - DATES

de consultation :	08/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/06/2026

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

Cession d'un macro-lot à l'est de l'éco quartier afin d'accueillir 6 logements.

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

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Plouër-sur-Rance est une commune française située dans le département des Côtes d'Armor en région Bretagne.

C'est une commune rurale et littorale.

Elle appartient à Dinan Agglomération.

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

Terrain situé en centre bourg.



Chaque lot sera raccordé à l'eau potable, l'électricité et aux télécoms.

Les lots d'habitation du hameau léger ne sont pas raccordés au réseau collectif d'assainissement, au titre d'une convention conclue avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif de Dinan Agglomération.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m²	Nature réelle
Plouër-sur-Rance	AD 97p	Le Bourg	2 000	Macro-lot

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-DE

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain nu.



4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Plouer-Sur-Rance

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Zone 1AUH1 du PLUI Dinan Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 22 décembre 2025 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

*OAP 213-1

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.

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-DE

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 terrain à bâtir dans le secteur, le résultat est le suivant :

Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature1)	Observations
SPFE SAINT-BRIEUC	2204P01 2023P09425	213//AL/ 350//	PLOUER-SUR-RANCE	4 B RUE DE LA CROIX CORBIN	24/03/2023	676	137 000	202,66	Terrain à bâtir	Lot TAB viabilisé – lotissement
SPFE SAINT-BRIEUC	2204P01 2024P18617	213//ZE/ 495//	PLOUER-SUR-RANCE	14 VEN DES MAZIERES	24/07/2024	518	111 910	216,04	Terrain à bâtir	Lot TAB viabilisé – lotissement
SPFE SAINT-BRIEUC	2204P01 2025P23245	213//AH/ 190//	PLOUER-SUR-RANCE	10 LA GUENNERAIS	10/09/2025	609	98 000	160,92	Terrain à bâtir	Terrain non viabilisé
SPFE SAINT-BRIEUC	2204P01 2023P06935	213//ZE/ 471//	PLOUER-SUR-RANCE	SOUS LA ROUXELAIS	10/03/2023	605	162 927	269,30	Terrain à bâtir	Lot TAB viabilisé – lotissement
SPFE SAINT-BRIEUC	2204P01 2023P14893	213//ZE/ 438//	PLOUER-SUR-RANCE	SOUS LA ROUXELAIS	26/05/2023	570	135 936	238,48	Terrain à bâtir	Lot TAB viabilisé – lotissement
SPFE SAINT-BRIEUC	2204P01 2023P31961	213//D/ 1073//	PLOUER-SUR-RANCE	Le Bouillon	07/12/2023	786	128 318	163,25	Terrain à bâtir	TAB viabilisé
							MOY	**208,44**		
							MED	**209,35**		

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

SO

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

Le prix moyen du terrain à bâtir viabilisé ressort à 208,44 € / m².

La valeur basse est à 160,92 € / m² et correspond à un terrain à bâtir non viabilisé suite à une division cadastrale.

Les autres termes correspondent à des lots de lotissement généralement situé dans la fourchette haute de marché.

Afin de prendre en compte la grande superficie du terrain, l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, la valeur basse peut être retenue comme valeur de référence soit 160,92 € / m² arrondie à 160 €.

Dans ce cas, la valeur vénale du terrain de 2 000 m² est estimée à 320 000 €.

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-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 **320 000 €.**

Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 288 000 €.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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.

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026B-DE

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis par le service 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 Régionale des Finances Publiques et par délégation,



Gwénaël SCULO

Inspecteur 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.