Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902019-20261001-20262920147304-DE
7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Finistère

Pôle d'évaluation domaniale (PED)

Le Sterenn
7A Allée Urbain Couchouren
CS 91709
29107 Quimper Cedex

ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

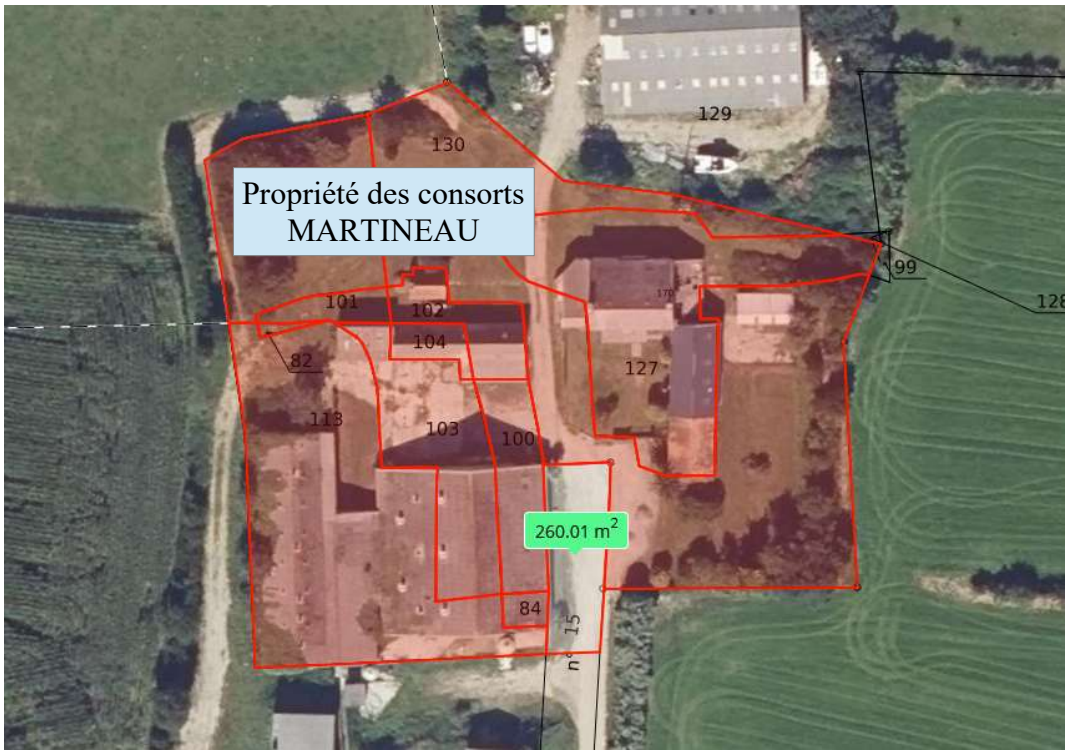
Affaire suivie par : Mikaël GUYARD
☎ : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 94 34
✉ : mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr

Le 20 août 2026

Réf. DS : 32555244
Réf. OSE : 2026-29201-47307

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 : Chemin rural

Adresse du bien : Kervoualc'h à PLOUMOGUER

Valeur : 780 €, assortie d'une marge d'appréciation de - 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902019-20261001-20262920147304-DE

1 - CONSULTANT

Mairie de PLOUMOGUER – 2 rue de Verdun – 29810 PLOUMOGUER
Affaire suivie par Erwan GRALL, responsable Urbanisme (urbanisme@ploumoguer.bzh).

2 - DATES

de consultation :	10 juillet 2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	22 juillet 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

Après déclassement du Domaine public, la commune de PLOUMOGUER envisage la cession d'une portion de voirie desservant exclusivement la propriété des consorts MARTINEAU cadastrée section ZA 127, 102, 104, 130, 82, 84, 100, 101, 103, 113 et 118 (habitation et bâtiments d'exploitation sur un terrain d'assiette de 6 475 m^2) située lieu-dit Kervoualc'h, à l'Ouest du bourg.

L'opération permettra de régulariser les limites cadastrales afin de les rendre conformes à la réalité l'acquéreur étant le seul utilisateur de l'emprise.

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

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902019-20261001-20262920147304-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
PLOUMOGUER	DP	Kervoualc'h	Environ 260 m²	Chemin communal en impasse

4.2. Descriptif

Il s'agit d'un chemin carrossable sans utilité publique qui constitue l'unique voie d'accès à un corps de ferme.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien doit être déclassé du Domaine public communal.

5.2. Origine de propriété

Non concerné.

5.3. Conditions d'occupation

L'emprise est appréciée libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le terrain est soumis aux dispositions du PLU de la commune de PLOUMOGUER dont la dernière procédure a été approuvée le 15 novembre 2024. Il est situé en zone A qui concerne les zones occupées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902019-20261001-20262920147304-DE

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale de l'emprise à évaluer est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

En général, les cessions d'emprises destinées à l'agrandissement et la valorisation de propriétés bâties, **en zone N ou A**, secteur en zone naturelle à protéger ou agricole, se négocient **entre le prix de la terre agricole et 10 €/m², en fonction de la plus-value apportée à l'existant.**

Il y a des cas de cessions de régularisations foncières sur la base du **prix de la terre agricole** dans les cas où l'opération n'apporte aucune plus-value à l'exploitation ou à la maison.

Si le zonage n'autorise que les constructions en lien avec l'activité agricole (A ou N), ou permet de régulariser une situation existante depuis plusieurs années et/ou peu valoriser l'ensemble (maison ou bâtiments au sein de l'exploitation), la valeur se situe au maximum à **5 €/m².** C'est le cas, en l'espèce.

À titre d'exemple, citons la vente du 22/10/2025 (acte n° 2904P03 2025P18190) de la parcelle cadastrée section A n° 790 (79 m²), sis 20 chemin de la Vinotière à PLOUMOGUER, en zone N, au prix de 395 € soit 5 €/m². Le bien est une portion de chemin d'accès (et de pelouse), plus petit, se situe dans un hameau urbanisé, à proximité du littoral et a été rattaché à une propriété bâtie (habitation sans dépendances agricoles) de 2 819 m². Sa valeur est donc supérieure à celle du bien à évaluer.

8.1.2 Autres sources externes à la DGFIP : /

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

Le chemin se situe hors marché spéculatif et ne peut intéresser que les pétitionnaires. Cependant, il permet de rejoindre la cour de la propriété et d'uniformiser l'ensemble. Pour tenir compte de ces éléments et du terme de comparaison cité supra, l'emprise est appréciée sur une base de 3 €/m² (780 € pour 260 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 **780 €.** Elle est exprimée hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de l'ordre de -10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 700 €. Cette marge 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 qui 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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902019-20261001-20262920147304-DE

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 départementale des Finances publiques du Finistère par délégation,
L'Évaluateur du Domaine,



Mikaël GUYARD,
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.