Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le 08/10/2026
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE
7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS: 33345256
Réf OSE : 2026-22161-57092

Le 09/09/226

La Directrice Régionale des Finances publiques de la région Bretagne et du département d'Ille-et-Vilaine

à

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA REDEVANCE

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 – Parcelle C 875

Adresse du bien : Prat Bras – 22 200 Pabu

Valeur redevance du bail:

– un paiement unique de **21 000 €** à la signature de l'acte ;
– une redevance annuelle initiale de 980 € (hors taxes, hors charges) à laquelle s'ajoute des frais de gestion de 3 %, soit un total de **1 009,40 €** au titre de la première année ;
– à partir de la deuxième année, la redevance de base de **980 €** sera **indexée** selon l'évolution de l'**ICC**, les **frais de gestion de 3 %** s'appliquant ensuite sur le montant réindexé,

assortie d'une marge de 10 %.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Marie KERAMBRUN, Gestionnaire des affaires foncières et immobilières et M. Pierre MEST, Chargé de mission foncier économique.

2 - DATES

de consultation :	26/08/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/09/2026

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 ☐
Mise 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

Compte tenu de la raréfaction du foncier, la communauté d'agglomération de Guingamp-Paimpol ne procède plus à des ventes de terrains à bâtir dans les zones économiques de Guingamp et Paimpol mais effectue une commercialisation par le biais de baux à construction.

La société THEFFO LAND (Siren : 994 414 910) va prendre à bail un terrain à bâtir afin d'édifier un bien immobilier à usage de complexe de loisirs comprenant à titre principal un bowling. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un bail à construction entre la communauté d'agglomération Guingamp Paimpol (bailleur) et la société THEFFO LAND (preneur) sur une durée de 50 ans.

Par un premier avis (Avis Ose n° 2025-22161-81678), rendu sur la base de votre sollicitation initiale, l'évaluation avait été établie selon l'hypothèse d'un loyer canon unique, payable en une seule fois à la signature. Ce montant initial, équivalent au prix de commercialisation théorique du terrain (sans distinction de valeur entre une vente de parcelle et un bail à construction), avait ainsi fixé la redevance capitalisée à 242 700 €.

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

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

Désormais, l'agglomération introduit une modification du périmètre foncier visé ainsi que des conditions de versement. L'apport du preneur est quant à lui modifié :

- Division parcellaire : Le projet est désormais scindé en deux lots distincts, calqués sur ses deux phases opérationnelles. Ils formeront les futures parcelles cadastrées C 875 et C 876.

- Modalités de paiement révisées :

* 30 % du prix versés dès la signature de l'acte, sous la forme d'un loyer forfaitaire capitalisé (équivalant à 25 ans de loyer annuel) ;
* 70 % restants lissés sous forme de redevances annuelles versées sur une durée de 50 ans. Ces loyers annuels seront indexés sur l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) et majorés de 3 % au titre des frais de gestion.

- Apport du preneur : le coût total de l'investissement est réparti de la façon suivante :
* Parcelle C 876 : 2 869 856 € HT ;
* Parcelle C 875 : 15 500 € HT.

L'évaluation objet du présent avis se concentre exclusivement sur la parcelle C 875.

Il est d'ores et déjà acté que le contrat de bail à construction exclura toute option d'achat au profit du preneur, qu'il s'agisse des constructions édifiées ou de la propriété de l'assiette foncière (terrain).

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 :

4.3. Références cadastrales

L'assiette globale du projet correspond aux parcelles initiales recensées au cadastre sous les références suivantes :

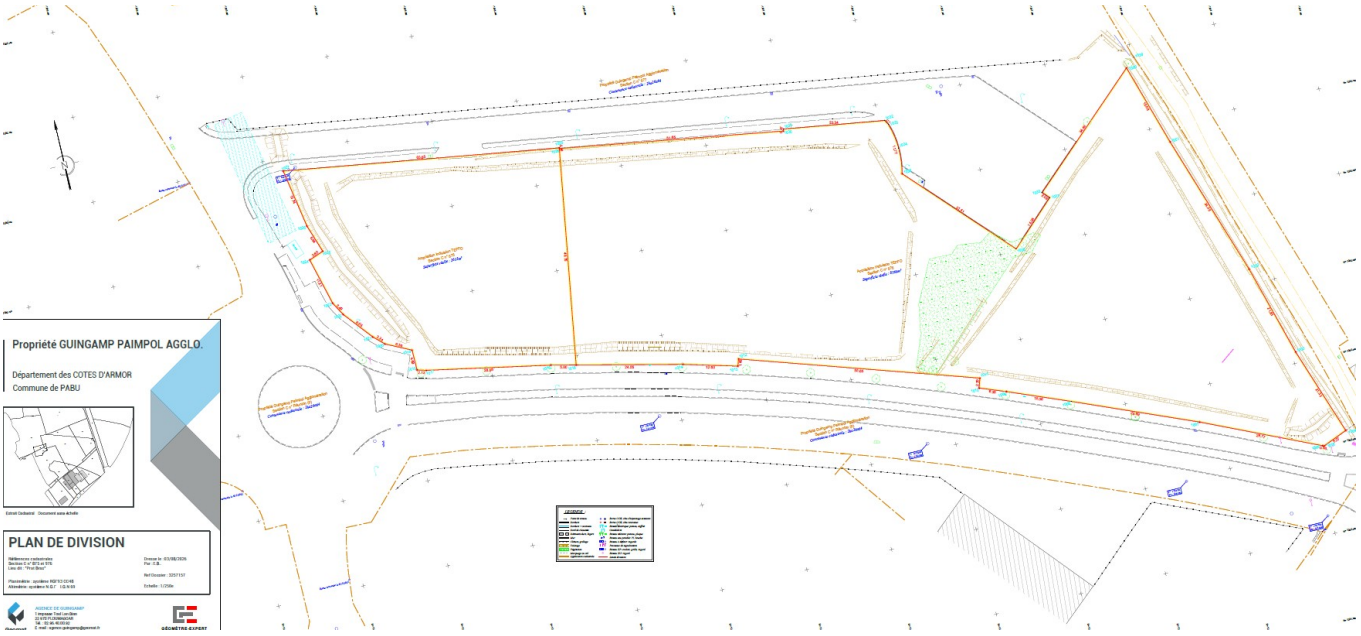
Références Cadastrales	Commune	Adresse	Contenance en m²	Catégorie
C 73	PABU	JARDIN PARC AR BRADEN	718	Terrain à bâtir
C 830	PABU	BOURG KERPAVE	6429	Terrain à bâtir

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

C 841	PABU	PRAT BRAS	14381	[illegible]
C 843	PABU	AR GUEVIONNEC	10250	Terrain à bâtir

À la suite des opérations de bornage et d'arpentage, ces quatre parcelles sont supprimées et réunies pour donner lieu à la création de deux nouvelles parcelles (publication non effective au cadastre à ce jour):

Références Cadastrales	Commune	Adresse	Contenance en m²	Catégorie
C 875	**PABU**	**JARDIN PARC AR BRADEN**	**2633**	**Terrain à bâtir**
C 876	PABU	BOURG KERPAVE	8569	Terrain à bâtir



Cet avis concerne la parcelle C 875.

4.4. Descriptif

Il s'agit actuellement d'un terrain à bâtir viabilisé :

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

En effet, ces parcelles sont :
– libres de toute occupation ;
– classées au PLU en zone Uj ;
– desservies par l'impasse Bernard Le Quellec;
– situées à proximité de l'ensemble des réseaux (électricité, eau et assainissement).

Sur ce terrain, le preneur s'engage à édifier un bassin. Le montant de l'investissement pour le preneur (coût prévisionnel de construction) au titre de cette parcelle est de 15 500 € HT. Le détail des coûts est le suivant :

Aménagement du bassin	15 500,00 € HT

4.5. Surfaces

Parcelle C 875 : 2 633 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Guingamp – Paimpol Agglomération

5.2. Conditions d'occupation

Le bail à construction :

L'obligation de construire est la caractéristique essentielle du bail à construction, qui peut s'appliquer à tout type de bien immobilier (immeuble rural, d'habitation ou à usage industriel ou commercial).

Le régime du bail à construction ressort des articles L 251-1 à L 251-9 et R 251-1 à R 251-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Il s'agit d'un bail emphytéotique assorti d'une obligation de construire faite au preneur, à ses frais.

Sauf disposition contraire, à l'échéance du bail, les constructions édifiées par le preneur reviennent au propriétaire du terrain sans indemnité.

L'article L 251-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose ainsi :

« Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, a titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. »

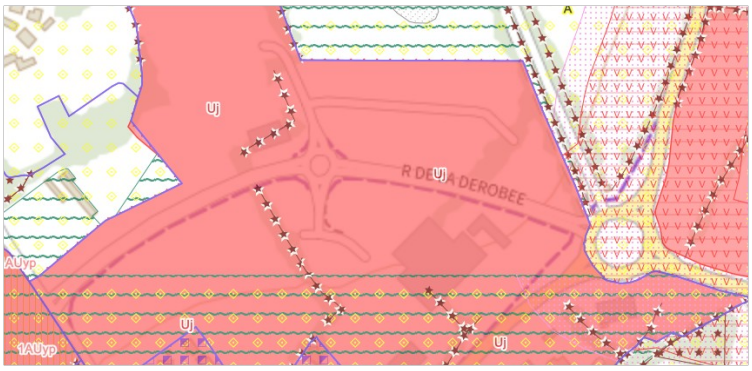
Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

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

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 de calcul de la redevance est déterminée par la méthode de l'apport net.

Cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain par le bailleur doit être rémunérée. Néanmoins, l'entrée des constructions en fin de bail dans le patrimoine du bailleur doit également être prise en compte. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance.

Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur à la date de conclusion du bail doit être déterminé. L'éventuel écart positif constaté entre ces apports est dénommé apport net du bailleur.

L'apport net du bailleur est déterminé comme suit :

Apport net du bailleur = V – S

soit :

Valeur du foncier apporté par le bailleur [V]

(valeur vénale du terrain apporté par le bailleur tenant compte des droits à construire et des éventuels bâtiments pré-existants)

–

Valeur des constructions à la date de fin du bail [S] ou [Va]

(valeur actuelle de la valeur en fin de bail des constructions édifiées et/ou des aménagements réalisés par le preneur)

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

La redevance constitue la rémunération que perçoit le bailleur pour l'immobilisation du terrain (nu ou supportant des constructions a démolir ou à restructurer) mis à la disposition du preneur pendant toute la durée du bail : **la redevance rémunère donc l'apport du bailleur**.

8 - MÉTHODE DE L'APPORT NET

8.1. Valeur du foncier apporté par le bailleur

Il convient de fixer la valeur vénale du bien au vu de son état et des termes de comparaison.

8.1.1. Valeur vénale par méthode comparative

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 (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
1	161//C/827// 161//C/831// 161//C/832//	PABU	AR GUEVIONNEC	12/10/18	8299	278017	33,5	Uj
2	161//C/821// 161//C/822// 161//C/823// 161//C/828// 161//C/827// 161//C/831// 161//C/832//	PABU	BEURGE KERPAVE	12/10/18	17377	687601	39,57	Uj
3	161//C/836// 161//C/837//	PABU	BEURGE KERPAVE	24/10/19	7587	254165	33,5	Uj
4	161//C/839// 161//C/842// 161//C/844//	PABU	AR GUEVIONNEC	31/03/21	2005	67168	33,5	Uj
Moyenne							35,02	
Médiane							33,5	
Dominante							33,5	

La moyenne ressort à 35 €/m², la médiane et la valeur dominante à 33,50 €/m².

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. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
5	67//AL/26//	GRACES	RTE DE SAINTE CROIX	28/02/2023	3378	33 780	10	Uyk
6	225//AM/132//	PLOUMAGOAR	KERGRE	12/06/2024	4618	138 540	30	Uyk
7	223//E/1983//	PLOUISY	PARC JAVRES	10/07/2024	3000	60 000	20	Uyk
8	161//AS/101//	PABU	CHE DU RUCAER	30/10/2024	2286	55 000	24,06	Uyp
9	225//AM/126//	PLOUMAGOAR	PARC MARECHAL	17/12/2024	3000	90 000	30	Uyk
10	225//AM/129//	PLOUMAGOAR	KERGRE	27/12/2024	1800	54 000	30	Uyk
Moyenne							24,01	
Médiane							27,03	
Dominante							30,00	

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

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Délibération du Conseil communautaire de la communauté Guingamp Paimpol Agglomération en date du 28/01/2025 fixant le prix de vente actualisé des parcelles situées dans les parcs économiques de GPA à 42 €HT /m² pour celui de l'espace commercial Saint-Loup à Pabu.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

8.2. L'évaluation de la redevance par la méthode de calcul de l'apport net. (Cf 7 infra).

– L'apport brut du bailleur :

Au regard des éléments ci-dessus, la valeur de référence pour e terrain est fixée à 42 € HT/m².

Il ressort de ce qui précède que la valeur du foncier apportée par le bailleur est arrêté à 110 586 € (2 633 m² x 42 € HT/m²). Ce montant constitue l'apport brut du bailleur pour le bail emphytéotique.

– L'apport du preneur :

Cet apport est constitué des constructions et aménagements réalisé par le preneur sur le bien du bailleur.

Dans cette méthode, on considère que la valeur des constructions et/ou des aménagements, équipements, améliorations diverses apporté·e·s par le preneur est égale à leur coût de construction, en partant du postulat que ce coût représente la plus-value apportée par le preneur au terrain.
La valeur initiale est transposée sans réduction ni majoration à la date de fin de bail, date à laquelle le bailleur est censé devenir propriétaire de ces constructions. L'absence de réduction ou majoration de valeur repose sur le postulat que la vétusté et l'éventuelle obsolescence sont compensées par l'inflation ; le preneur ayant par ailleurs l'obligation contractuelle d'entretenir le bien pendant toute la durée du bail, l'entretien doit normalement assurer un usage normal du bien en fin de contrat.

Selon les informations communiquées par le demandeur, le preneur a prévu des travaux à hauteur de 15 500 € HT.

L'apport du preneur en fin de bail doit être actualisé : il convient en effet de déterminer le montant de l'investissement financier qu'il aurait fallu placer en début de bail pour obtenir l'équivalent de la valeur des constructions a l'échéance du bail.

Ce taux d'actualisation découle de 4 critères :

→ Taux sans risque = moyenne annuelle du taux de l'OAT TEC au 09/09/2026 soit 3,64 % (source : https://www.abcbourse.com/download/valeur/ABTEC10p);

→ Ajustement en fonction de la durée du bail. Il faut consulter les écarts de taux par rapport au tec 10 soit :

Durée en années (du Bail)	5	15	20	25	30	50
Ecart en pourcentage	–1,00	0,40	0,58	0,64	0,67	0,75

Au cas particulier, la durée envisagée du bail est de 50 ans ;

→ Prime de risque : La prime de risque est fixée à 3 %;

→ Prime de liquidité : La prime de liquidité retenue est de 0,20 %;

Ainsi, le taux d'actualisation est de 3,64 +0,75 + 3 + 0,2 = 7,59 %.

– Le manque d'information sur les taux de rendement des complexes de loisirs dans un secteur géographique proche nous a amené à retenir un taux de rendement financier de 5 % au regard du rendement attendu d'une activité du type complexe de loisirs nécessairement supérieur à la moyenne du taux de l'OAT TEC 10 sur le long terme.

– Aucun taux d'indexation prévisionnel de la dépense n'est prévu.

– Afin de déterminer le montant de la redevance, il est utilisé les tables de Violeine (tableur de la DNID) :

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

1	Valeur de l'immeuble apporté par le bailleur (terrain), valeur intangible (V)	
	Coût de l'investissement réalisé par le preneur à bail, valeur qui décroit avec le temps	15 500,00 €
	Durée du bail ou de l'OAT	50 ans
	Taux d'actualisation	7,59 %
2	Valeur actuelle de l'investissement du preneur à l'expiration du bail (VA)	399,70 €
	1-2	110 186,30 €
	Valeur de l'apport net	110 186,30 €
	Taux de rendement attendu	5 %
	Redevance capitalisée retenue	70 714,69 €

Selon les modalités de calcul ci-dessus liées à la méthode de l'apport net, la redevance capitalisée est déterminée à 70 714,69 €, valeur qui peut être arrondie à 70 000 €.

Soit au regard des modalités de paiement prévue :

– versement de 30 % de la redevance capitalisée à la signature : 21 000 € (70 000 € x 30 %) payés sous la forme d'un loyer forfaitaire ;

– versement de 70 % sous la forme d'un versement annuel : soit un loyer de base de 980 € [(70 000 × 70 %) / 50 ans], loyer auquel s'ajoutent les frais de gestion de 3 % soit au titre de la première année 29,40 € (980 € × 3 %), soit une redevance annuelle pour la première année de 1 009,40 € (980 € + 29,40 €).
Dès la deuxième année, votre loyer annuel de base de 980 € évoluera selon la formule suivante :

$$\textit{Loyer de l'année N} = 980\ € \times \frac{ICC\ de\ l'année\ N}{ICC\ de\ référence\ (signature)}$$

Les frais de gestion de 3 % s'appliqueront chaque année sur ce montant indexé.

9 - DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE ANNUELLE – 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.

Les modalités de calcul de la redevance sont arbitrées comme suit :

– un paiement unique de 21 000 € à la signature de l'acte ;

– une redevance annuelle initiale de 980 € (hors taxes, hors charges) à laquelle s'ajoute des frais de gestion de 3 %, soit un total de 1 009,40 € au titre de la première année ;

– à partir de la deuxième année, la redevance de base de 980 € sera indexée selon l'évolution de l'ICC, les frais de gestion de 3 % s'appliquant ensuite sur le montant réindexé.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.**

Le consultant peut, bien entendu, toujours **louer à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence en la matière, 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 donner à bail 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'occulter préalablement les données concernées.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260929-DEL2026_9_307-DE

Pour la Directrice et par délégation,

Audrey KERSALÉ

Inspectrice des Finances publiques