

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR  
ARRONDISSEMENT DE DINAN

**COMMUNE DE PLEVENON**

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 juin, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués se sont réunis à 19h30 à la salle de la mairie, sous la présidence de M. Hervé VAN PRAAG, maire.

**Date de la convocation et de la publicité** : le 19/06/2025

**Étaient présents** : Mesdames et Messieurs Catherine BLANCHARD, Hervé VAN PRAAG, Jean-Pierre RESLOUX, Bernard QUINQUENEL, Didier RABIAUX, Marc LEMARIÉ, Stéphanie JOUON DES LONGRAIS, Philippe LOHIER, Jean-Luc HERVÉ, Frédéric PASCAL, Sarah LOUCHE, Pierre-Hugues MARTIN

**Secrétaire de séance** : Jean-Luc HERVÉ

**Absents** : Steve ANDRÉ,

**Représentés** : Philippe LOHIER représenté par Sarah LOUCHE, Frédéric PASCAL représenté par Jean-Pierre RESLOUX

**Nombre de Conseillers** :            **En exercice** : 14            **Présents** : 11            **Votants** : 13

**DELIBERATION N°41-2025 ACQUISITION IMMOBILIERE PROPRIETE PLOURIN**

Madame Catherine BLANCHARD 1<sup>ère</sup> Adjointe expose au Conseil que la propriété de Monsieur PLOURIN sise 5, rue du Freschet à PLEVENON, parcelles AB 78 (bâtie) AB 79 (non bâtie) AB 248 (non bâtie) pour une superficie totale de 1 219 m<sup>2</sup>.

L'estimation du service des domaines donne une valeur vénale de 250 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation du Conseil pour cette acquisition au tarif de 250 000 € net vendeur

**DÉCISION**

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, 8 voix POUR, 2 voix CONTRE (Gwendal LEBLAY, Pierre-Hugues MARTIN) et 3 abstentions (Philippe LOHIER, Sarah LOUCHE, Didier RABIAUX) DÉCIDE d'accepter cette acquisition dans les conditions précisées ci-dessus et AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire au bon déroulement de cette opération

**Fait à Plévenon, le 30/06/2025**  
**Pour le Maire empêché, Madame Catherine**  
**BLANCHARD 1<sup>ère</sup> Adjointe**



La 1<sup>ère</sup> adjointe,

- Certifie le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de RENNES dans un délai de deux mois à compter de l'obtention de ce caractère exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Publié et Transmis au représentant de l'Etat le : 01/07/2025



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 18/06/25

Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du  
département d'Ille-et-Vilaine

Pôle d'évaluation domaniale

Avenue janvier – BP 72102  
35021 RENNES CEDEX 9

La Directrice régionale des Finances publiques  
de Bretagne et du département  
d'Ille-et-Vilaine

à

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

**POUR NOUS JOINDRE**

**Affaire suivie par : Briec PERIOU**

Monsieur le Maire  
4 Route du Cap  
22240 PLEVENON

Téléphone : 02 99 66 29 12 - 06 21 49 10 94

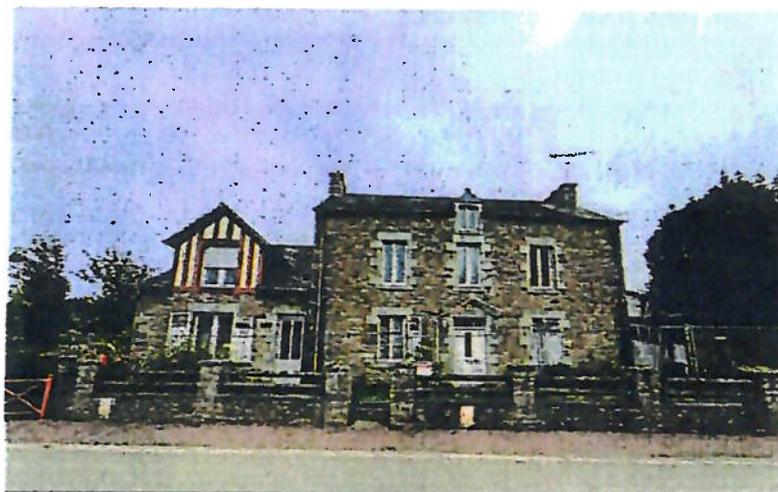
Courriel : [briec.periou@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:briec.periou@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf OSE : **2025-22201-35707**

Réf DS : **24182335**

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Maison à usage d'habitation

*Adresse du bien :*

5 Rue du Freschet, 22240 Plévenon

*Valeur :*

250 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Guillaume SAINTHERANT – secrétaire de Mairie  
Mairie de Plévenon

## 2 - DATE

de consultation :	13/05/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	12/06/2025
du dossier complet :	12/06/2025

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite acquérir ce bien immobilier en vue d'une rénovation afin d'augmenter l'offre de logement

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Plévenon est une commune du département des Côtes d'Armor, dans la région Bretagne. C'est une commune du littoral de la Manche.

Elle abrite le site naturel du Cap Fréhel et le site historique du Fort la Latte.

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

L'ensemble immobilier est situé en plein centre-bourg.

### 4.3. Références Cadastrales

Les immeubles sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Plévenon	AB 78	5 Rue du Freschet	341 m <sup>2</sup>	Parcelle bâtie
Plévenon	AB 79	5 Rue du Freschet	818 m <sup>2</sup>	Parcelle non bâtie
Plévenon	AB 248	5 Rue du Freschet	60 m <sup>2</sup>	Parcelle non bâtie
TOTAL			1 219 m <sup>2</sup>	



#### 4.4. Descriptif :

L'ensemble immobilier situé en centre-bourg de Plévenon a été construit en 1904.

Il se compose d'un bâtiment principal nécessitant une rénovation complète, développant sur trois niveaux :

- un rez-de-chaussée comprenant hall d'entrée, cuisine, arrière-cuisine, séjour et cave
- un premier étage desservi par un palier distribuant quatre chambres, une salle de bains et W.C. séparés
- un deuxième étage offrant des combles aménageables.

L'ensemble est complété par une maison mitoyenne côté gauche nécessitant une rénovation complète également comportant au rez-de-chaussée un séjour, une cuisine, une salle d'eau et W.C., l'étage étant constitué d'un palier desservant un bureau et une chambre.

La propriété dispose d'un garage et d'une cave détérioré ainsi qu'un jardin clos pour une surface totale de terrain de 1 219 m<sup>2</sup>.



#### 4.5. Surfaces du bâti :

Les surfaces habitables des maisons sont de 98 m<sup>2</sup> et 45 m<sup>2</sup> (Source cadastre).

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Monsieur PLOURIN Jacques Emile Joseph.

### 5.2. Conditions d'occupation

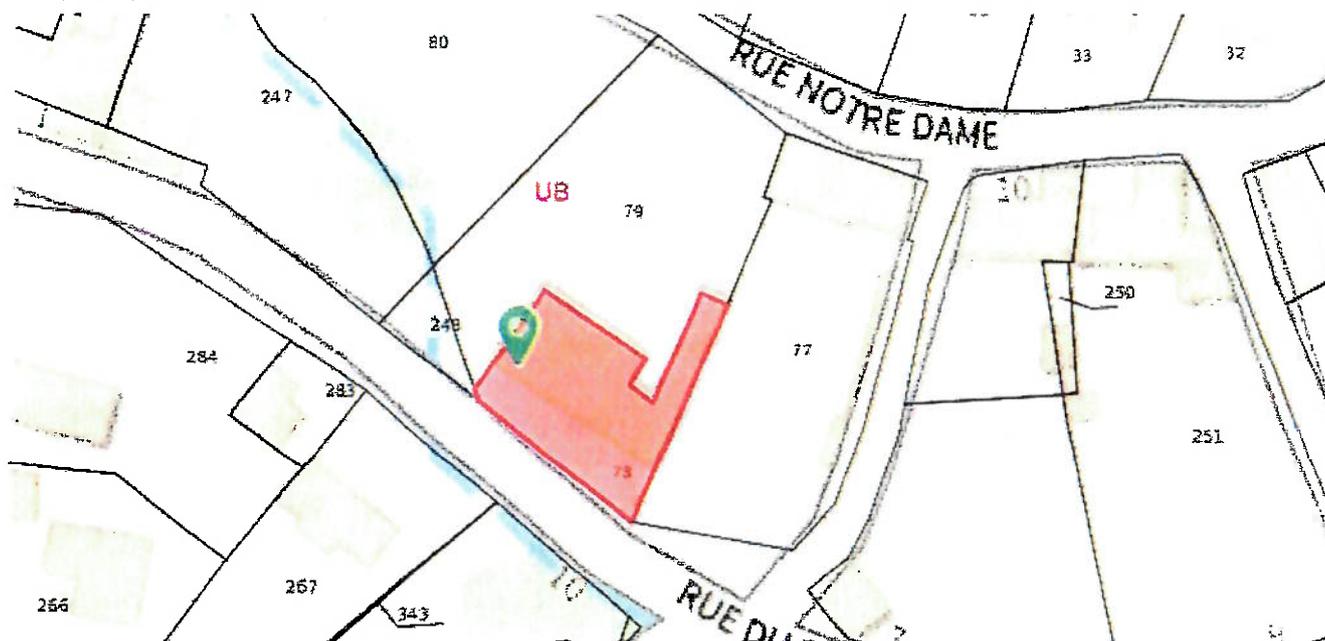
Bien évalué en valeur libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone UB du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Dinan Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 15/07/2024.

La zone UB correspond aux tissus de faubourgs, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites. Le règlement de la zone est adapté à ce tissu hétéroclite et vise à une densification de ce dernier.



## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 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

Plusieurs méthodes d'estimations seront utilisées :

- La méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.
- La méthode par récupération foncière qui consiste à valoriser le terrain par comparaison avec des terrains nus, et on déduit les coûts de démolition du bâti (et de remise en état du terrain).

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

### Méthode par comparaison :

<b>Biens bâtis : maison - valeur vénale</b>									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Année construction	Surface terrain	su	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observation
1	27/07/22	5 rue du gros moulin, Plévenon	AB313 AB359	1841	724	120	290 000	2417	Une maison individuelle mitoyenne à usage d'habitation
2	13/09/22	29 rue des Vaux, Plévenon	D62	1980	3471	123	400 000	3252	Maison indépendante sur sous-sol total
3	22/11/22	11 allée du Clos Guy, Plévenon	C1098 C1091	1865	3193	137	380 000	2774	Une maison individuelle à usage d'habitation
4	29/03/24	8 rue de la salle qui pique, Plévenon	C776	1993	2300	144	417 500	2899	Maison d'habitation avec abri de jardin
5	18/02/25	3 rue des Prés, Plévenon	D1544 D336	1930	1095	100	235 000	2350	Une maison individuelle mitoyenne d'un côté à usage d'habitation
							Moyenne	2738	

<b>Biens non bâtis : terrain - valeur vénale</b>									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Zonage	Surface terrain	SDP constructible	Prix €	Prix/m <sup>2</sup>	Observation
1	21/11/23	1 allée du Dolmen, Plévenon	AB368	1AUh2	530	300	62 430	118	Un terrain à bâtir
2	09/02/24	3 allée du Dolmen, Plévenon	AB367	1AUh2	560	300	65 640	117	Un terrain à bâtir
3	11/04/24	10 allée du Dolmen, Plévenon	AB364	1AUh2	676	300	74 931	111	Un terrain à bâtir
4	03/01/25	5 allée du Dolmen, Plévenon	AB366	1AUh2	553	300	64 931	117	Un terrain à bâtir
							Moyenne	116	

### Méthode par récupération foncière

Selon l'étude de marché des terrains à bâtir il peut être retenu 115 €/m<sup>2</sup> pour le terrain soit :  
 $115 \times 1219 = 140\ 185$  €.

Les coûts de démolition peuvent être estimés à 60 €/m<sup>2</sup> (source : Fiche technique DNID). Soit :  
 $60 \text{ €/m}^2 \times 143 \text{ m}^2 = 8\ 580$  €.

**Valeur du terrain - coût de démolition du bâti = 130 000 € (arrondie).**

Il s'agit de la valeur du terrain encombré.

### 8.1.2. Autres sources

Sans objet.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

À la lumière de l'étude ci-dessus, il ressort un prix moyen des maisons anciennes d'une superficie comprise entre 100 m<sup>2</sup> et 144 m<sup>2</sup> de 2 738 €/m<sup>2</sup> avec une valeur haute à 3 252 €/m<sup>2</sup>.

L'état très dégradé de la maison ne permet pas de retenir une valeur moyenne.

Par contre il peut être retenu une valeur haute de marché. À cette valeur doivent être déduits des coûts de réhabilitation. En effet, après rénovation, la valeur de la maison se situera dans la fourchette haute.

Ces derniers seront pour le cas présent arbitrés à 1 800 €/m<sup>2</sup> (source : <https://architecteo.com/cout-renovation-maison.html>).

Soit : 3 200 €/m<sup>2</sup> – 1 800 €/m<sup>2</sup> = 1 400 €/m<sup>2</sup>.

La valeur de la maison est dans ce cas estimée à 200 000 € (valeur arrondie de 1 400 €/m<sup>2</sup> x 143 m<sup>2</sup>).

Il est ici précisé que dans le tableau des termes ci-dessus, les maisons sont situées en zone N ou A. Le terrain n'offre donc pas de droits à construire.

Or, ici le bien est situé en zone UB. Le surplus de terrain offre donc des droits à construire.

C'est pourquoi il sera valorisé le surplus de terrain pour une surface d'environ 460 m<sup>2</sup> (l'accès de ce terrain peut se faire via la rue Notre Dame).



En retenant la valeur de référence de 115 €/m<sup>2</sup>, ce terrain est valorisé à hauteur de 53 000 €.

À ce montant doivent être déduits des coûts de viabilisation estimés à 5 000 € (fiche technique DNID)

La valeur du terrain est donc ramenée à 48 000 €.

Ainsi, la valeur de la maison et du terrain est estimée à 250 000 €.

La valeur obtenue via la méthode par récupération foncière étant inférieure, cette méthode sera écartée.

Ainsi, il sera retenu une valeur vénale de **250 000 €**.

## 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 250 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 275 000 €.

**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'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

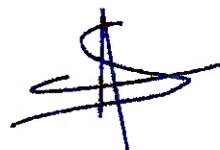
## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

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,



Gwénaél 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.*