



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/09/2026

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

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Chloé Vigour

Courriel : chloe.vigour@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 74 06.24.70.25.86

La Commune de Thorigné-Fouillard

Réf DS:33653049

Réf OSE : 2026-35334-59683

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Chemin de Tizé 35 235 Thorigné-Fouillard

Valeur :

1 878 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Durand David – Responsable du Pôle développement du territoire et urbanisme

2 - DATES

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

RÉPONSE À UNE DEMANDE D'INFORMATION (MAIL) : 17/09/2026

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 ☐
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

Projet de cession à Nexity pour la création d'un lotissement comprenant 19 lots de terrains à bâtir.

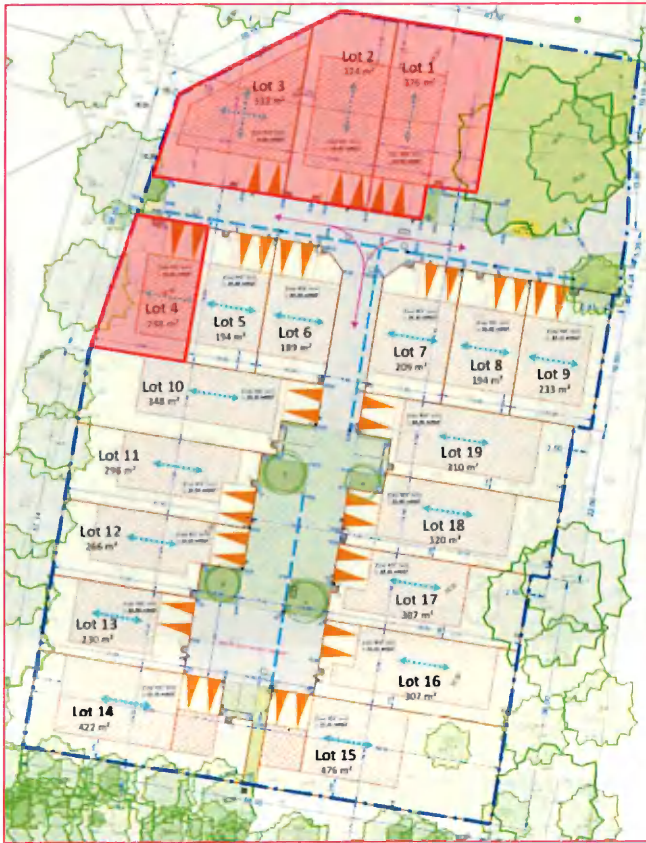
L'offre du lotisseur, et qui semble intéresser la mairie, est la suivante :

- versement d'un montant de 1,3 millions d'euros
- obligation de réserver les recettes de 4 des 19 lots à la commune. Le lotisseur s'occuperait de la viabilisation et de la commercialisation des parcelles.

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

Le but est de préserver la recette de 2,1 millions d'euros au profit de la commune (profit initialement prévu).

Une telle recette reviendrait à vendre le terrain à 376,88 €/m² (2 100 000 € / 5 572 m²).



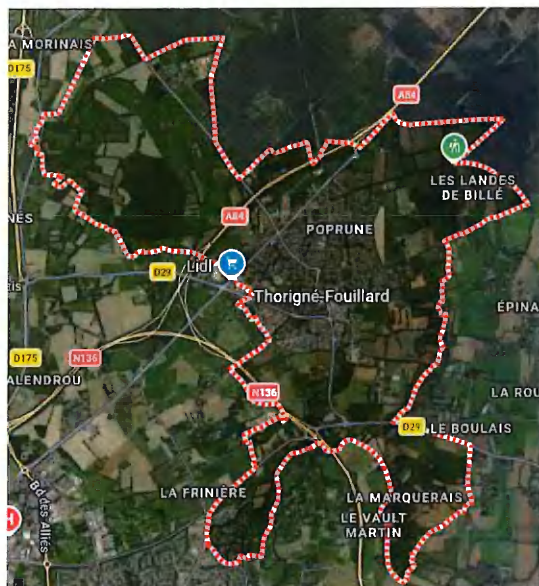
N° Lot Com.	Surface Terrain	Grille De Prix TTC	Prix/m ²
1	376	244 400 €	650 €
2	324	210 600 €	650 €
3	333	216 450 €	650 €
4	238	154 700 €	650 €
5	194	126 100 €	650 €
6	189	122 850 €	650 €
7	209	135 850 €	650 €
8	194	126 100 €	650 €
9	233	151 450 €	650 €
10	348	226 200 €	650 €
11	296	192 400 €	650 €
12	266	172 900 €	650 €
13	230	149 500 €	650 €
14	422	274 300 €	650 €
15	476	309 400 €	650 €
16	307	199 550 €	650 €
17	307	199 550 €	650 €
18	320	208 000 €	650 €
19	310	201 500 €	650 €
Moyenne :	293 m ²	190 621 €	650 €/m ²

Grille de prix 2026 après avenant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Thorigné-Fouillard est une commune située au Nord-Est de Rennes. Au dernier recensement de 2023, la commune comptait 8 667 habitants.



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

La parcelle se situe à la limite avec la commune de Cesson-Sévigné.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse	Parcelle	Zonage	Surface en m ²
Thorigné-Fouillard	Chemin de Tizé	BC 104p BC 38p	1AUO1	720 / 1148 6724 / 10 390 7444

4.4. Descriptif

Le bien évalué est une emprise de 7 444 m² issue de deux parcelles. Elle a vocation à accueillir des maisons individuelles. Les terrains à bâtir qui y seront créés mesurent entre 189 m² et 476 m².

4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Thorigné-Fouillard

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

Règles actuelles

Zone 1AUO1 – La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies et réseaux existent à la périphérie immédiate de cette zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone dans les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation concernée et le cas échéant par le règlement.

Secteur 1AU auquel est ajouté le nom de la zone souhaitée (1AUO, 1AUE3a, 1AU1a...) qui renvoie aux dispositions réglementaires de la zone U correspondante en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

La zone UO comprend les secteurs opérationnels des communes. Cette zone comprend 4 secteurs distincts par les destinations et sous-destinations des constructions possibles.

Parcelles couvertes par le PLUi de Rennes Métropole, dont la dernière procédure a été approuvée le 18/12/2025.

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.

Le bilan aménageur ou compte à rebours (CAR) aménageur consiste à établir la valeur résiduelle du foncier à aménager.

**somme maximale pouvant être affectée à l'acquisition du terrain
(également appelée valeur résiduelle du foncier)**

=

Recettes prévisionnelles de cession de charges foncières (ou « droits à construire »)

—

Dépenses prévisionnelles d'aménagement

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 ventes récentes de grands terrains à bâtir. Le résultat est le suivant :

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	
1	3504P01 2025P41022	334//BH/503// 334//BH/496//	THORIGNE- FOUILLARD	23 RUE PIERRE POUGIN	10/12/2025	2244	536 960 €	239,29 €	Vente de la commune à l'association Foncier Solidaire Rennes Métropole : parcelles de TAB pr un programme immobilier
2	3504P01 2024P39343	51//AY/397//	CESSON-SEVIGNE	101 RUE DU MOTTAY	17/12/2024	15694	1 874 209 €	119,42 €	Vente de Territoires Publics à 3 entreprises : pro inconnu (parcelle dans une ZAC)
3	3504P01 2024P22069	55//AS/220//	CHANTEPIE	LA NOE	28/06/2024	3482	416 667 €	119,66 €	Parcelle de TAB pour la construction d'un ensem immobilier à usage d'hôtel

Il a été recherché des ventes récentes de terrains à bâtir sur la commune de Thorigné-Fouillard. Le résultat est le suivant :

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain à bâtir (m ²)	Prix total	Prix/m ²	
1	3504P01 2025P16164	334//AO/303// 334//AO/302//	THORIGNE- FOUILLARD	11 RUE DU CLOS CORBIN	06/05/2025	295	94 166,67 €	319,21 €	TAB viabilisé + 25 m ² de la parce AO 303 (propriété 1/2 en indivisi
2	3504P01 2025P33881	334//BH/501//	THORIGNE- FOUILLARD	3 RUE PIERRE POUGIN	14/10/2025	239	64 530,00 €	270,00 €	Vente par la commune
3	3504P01 2025P26069	334//BH/493//	THORIGNE- FOUILLARD	17 RUE PIERRE POUGIN	11/07/2025	359	96 930,00 €	270,00 €	Vente par la commune
4	3504P01 2025P13408	334//BH/487//	THORIGNE- FOUILLARD	18 RUE PIERRE POUGIN	31/03/2025	278	75 060,00 €	270,00 €	Vente par la commune
5	3504P01 2026P00862	334//BH/495//	THORIGNE- FOUILLARD	21 RUE PIERRE POUGIN	23/12/2025	301	81 270,00 €	270,00 €	Vente par la commune
6	3504P01 2026P06081	334//BH/504//	THORIGNE- FOUILLARD	2 ALL MARIE ET SIMONE ALIZON	11/02/2026	340	91 800,00 €	270,00 €	Vente par la commune
7	3504P01 2025P26359	334//BC/128//	THORIGNE- FOUILLARD	29 B RUE DU PETIT BOIS	21/07/2025	799	400 000,00 €	500,63 €	Lotissement de Tizé (fond de jardin) : viabilisation du terrain raccordement à la charge de l'acquéreur
8	3504P01 2024P36450	334//BH/500//	THORIGNE- FOUILLARD	LA VIGNE	22/11/2024	302	81 540,00 €	270,00 €	Vente par la commune
9	3504P01 2024P29869	334//BC/112// 334//BC/115// 334//BC/116// 334//BC/107// 334//BC/118//	THORIGNE- FOUILLARD	CHEMIN DE TIZÉ	25/09/2024	601	285 285,17 €	474,68 €	TAB + 4 parcelles d'une surfac totale de 549 m ² (1/4 en indivisi
								Moyenne	323,84 €
								Médiane	270,00 €

En raison de la localisation de la parcelle dans le cercle intérieur de la commune de Cession-Sévigné, il a été recherché des ventes de terrains à bâtir sur la commune de Cession-Sévigné. Le résultat est le suivant :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²	
3504P01 2025P15943	51//YD/366//	CESSON-SEVIGNE	8 D CHE DE LA GUILBONNAIS	14/05/2025	505	271 581,90 €	537,79 €	
3504P01 2026P06411	51//YD/367//	CESSON-SEVIGNE	8 E CHE DE LA GUILBONNAIS	10/02/2026	392	244 745,26 €	624,35 €	
3504P01 2025P02212	51//YD/350// 51//YD/368//	CESSON-SEVIGNE	8 F CHE DE LA GUILBONNAIS	30/12/2024	403	250 854,12 €	622,47 €	
3504P01 2025P06226	51//YD/348//	CESSON-SEVIGNE	8 H CHE DE LA GUILBONNAIS	07/02/2025	522	304 339,77 €	583,03 €	
3504P01 2023P32170	51//AW/351// 51//AW/350//	CESSON-SEVIGNE	VAUPARAIS	13/09/2023	355	236 200,00 €	665,35 €	
3504P01 2026P10289	51//YD/401// 51//YD/402// 51//YD/390// 51//YD/395// 51//YD/397//	CESSON-SEVIGNE	11 IMP DE LA GUILBONNAIS	04/03/2026	905	320 937,42 €	354,63 €	+ 415 m2 de voirie en indivision (1/6)
3504P01 2025P21093	51//ZV/346//	CESSON-SEVIGNE	11 C RUE DE LA MENOURIAIS	25/06/2025	466	229 000,00 €	491,42 €	
3504P01 2023P33045	51//YC/330//	CESSON-SEVIGNE	12 RUE DES ECURIES ANTIQUES	22/09/2023	267	100 926,00 €	378,00 €	
3504P01 2024P02943	51//ZY/251//	CESSON-SEVIGNE	1 VEN DES BLACAS	08/01/2024	345	120 750,00 €	350,00 €	
3504P01 2024P29037	51//YC/336//	CESSON-SEVIGNE	6 RTE DES PARCS QUERCIE	19/09/2024	245	81 666,67 €	333,33 €	
3504P01 2025P26359	334//BC/128//	THORIGNE- FOUILLARD	29 B RUE DU PETIT BOIS	21/07/2025	799	400 000,00 €	500,63 €	
							Moyenne	494,63 €
							Médiane	500,63 €

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

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

Nexity espère une recette de 2,1 millions sur ce lotissement de 19 lots en vendant les terrains à 650 €/m² TTC (soit 541,67 € HT – TVA à 20 %).

Le lotisseur indique des VRD à 18 000 € par lot soit un total de 342 000 €.

Il a été décidé de se placer avec une vision Lotisseur afin de prendre en compte les dépenses liées à ces aménagements fonciers.

Il a été réalisé une étude à partir des données issues des documents fournis par Nexity.

Une deuxième étude a été réalisé en changeant uniquement le prix de sortie, prix de sortie déterminé au regard de l'étude comparative réalisée ci-dessus (n°3).

II. Compte à rebours aménageur

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	-	0 €	0 €	0,0%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	5 572	542 €	3 018 185 €	100,0%
Logement social (TOTAL)	-	-	-	-
dont Social PLAI	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0	0 €	0,0%
	0	0	0 €	0,0%
	0	0	0 €	0,0%
Total recettes			3 018 185 €	100,00%
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		0 €	0 €	0%
Travaux de dépollution			0 €	0%
VRD (y compris branchement)			342 000 €	47%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux de mise en état du terrain			342 000 €	47%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			120 000 €	17%
Honoraires maîtrise d'oeuvre sur travaux		13%	45 000 €	6%
Frais généraux		16%	55 000 €	8%
Frais de commercialisation et de communication		2%	61 000 €	8%
Frais financiers		5%	104 000 €	14%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux hors mise en état du terrain			385 000 €	53%
Total dépenses			727 000 €	100,00%
Aléas et marge		7%	212 000 €	
Valeur vénale du foncier			2 079 185 €	69%

19 lots de TAB : 5572 m²

Prix de sortie : 541,67€/m² HT
(valeur arrondie par le tableur)

VRD : 18 000€ par lot

Participation déterminée au regard du nombre de logements créés

Les autres dépenses ont été déterminées selon des ratios communs.

Le service choisit de retenir une valeur de 500 €/m² HT au regard de la dernière technique.

II. Compte à rebours aménageur

Recettes	Surface SDP	Prix vente HT	Recette HT en €	% total des recettes
Equipements publics à valoriser	-	0 €	0 €	0,0%
Activités	-	0 €	0 €	0,0%
Bureaux	-	0 €	0 €	0,0%
Logement Libre	5 572	500 €	2 786 000 €	100,0%
Logement social (TOTAL)	-			
dont Social PLAI	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLUS	0	0 €	0 €	0,0%
dont Social PLS	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
	0	0 €	0 €	0,0%
Total recettes			2 786 000 €	100,00%
Dépenses	Ratios	Valeur retenue	Total HT	% total des dépenses (hors terrain)
Coût de démolition		0 €	0 €	0%
Travaux de démolition			0 €	0%
VRD (y compris branchement)			342 000 €	48%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux de mise en état du terrain			342 000 €	48%
Participations (école, crèche, accessibilité, etc)			120 000 €	17%
Honoraires maîtrise d'œuvre sur travaux		13%	45 000 €	9%
Frais généraux		16%	55 000 €	8%
Frais de commercialisation et de communication		2%	55 000 €	8%
Frais financiers		5%	94 000 €	13%
			0 €	0%
			0 €	0%
Sous-total travaux hors mise en état du terrain			370 000 €	52%
Total dépenses			712 000 €	100,00%
Aléas et marge		7%	196 000 €	
Valeur vénale du foncier			1 878 000 €	67%

Seule la donnée du prix de sortie a été modifiée.

valeur du m ² de terrain encombré	252 €
coût de démolition	0 €
m ² terrain nu	252 €
coût de revient aménagement au m ² terrain	122 €

À la lumière de cette démonstration, il sera retenu une valeur de 1 878 000 € soit 252,28 €/m² pour un total de 7 444 m² de terrain.

Dans sa demande, la collectivité mentionnait le paiement d'une somme fixe et d'une « obligation de faire ». Cet aspect relève des modalités de paiement. Cela n'a pas d'incidence sur la valeur vénale du bien.

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 **1 878 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (valeur minimale de cession : 1 690 000 €).

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.

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.

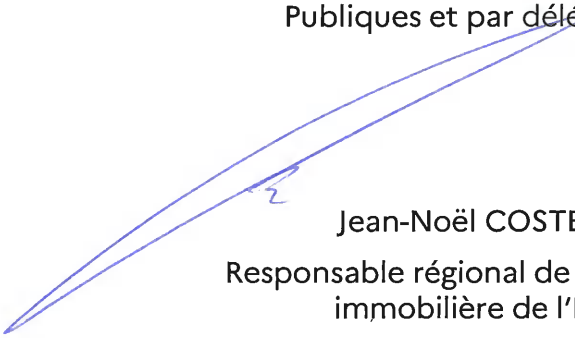
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 Régionale des Finances
Publiques et par délégation,



Jean-Noël COSTERG

Responsable régional de la politique
immobilière de l'État

Envoyé en préfecture le 05/10/2026

Reçu en préfecture le 05/10/2026

Publié le

ID : 035-213503345-20260930-D2026099-DE