

Direction générale des Finances publiques

Le 09/03/2023

Direction départementale des Finances publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

Le Directeur départemental des Finances publiques du
Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS : 11129042

Réf OSE : 2023-56101-02922

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 :

Parcellaire industriel

Adresse du bien :

Lieu-dit Baudry 56440 LANGUIDIC

Valeur :

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

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

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE LANGUIDIC

affaire suivie par : Madame Sylvia BOCLAUD, agent en charge de l'urbanisme

tél : 02 97 65 19 00

courriel : urbanisme@languidic.fr

2 - DATES

de consultation :	12/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	08/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Le porteur de projet est un transporteur routier basé dans le nord de la France qui cherche un point d'étape dans la région. Le plan d'eau n'est pas piscicole et pourrait servir de réserve d'eau en cas d'incendie.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Languidic se situe dans le sud-ouest du département du Morbihan, dans le pays de Lorient en région Bretagne, sur la route nationale 24 reliant Rennes à la commune de Lorient.

Languidic est à 48,8 km de Vannes, préfecture du département, 38 km de Pontivy et 22,2 km de Lorient, sous-préfectures, ainsi qu'à 11,4 km au nord-est de Hennebont, bureau centralisateur du canton du même nom. La commune fait en outre partie du bassin de vie de Hennebont, à l'est de la communauté d'agglomération de Lorient, sur la rive gauche du Blavet.

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

Les parcelles de la présente étude constituent une emprise de terrains à bâtir à vocation économique – conformément au souhait du consultant sont exclues les parcelles ZA 82 // 122 et 162 qui étaient incluses dans la demande initiale mais ne présentant pas finalement d'intérêt pour le projet actuel.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	ZA 83	Lieu-dit Baudry 56440 LANGUIDIC	6 620 m ²	Étang de classe 1
LANGUIDIC	ZA 84	idem	20 m ²	Sol
LANGUIDIC	ZA 105	idem	674 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 106	idem	2 566 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 107	idem	120 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 108	idem	1 319 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 109	idem	5 483 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 110	idem	781 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 111	idem	658 m ²	idem
LANGUIDIC	ZA 112	idem	2 806 m ²	idem

LANGUIDIC	SE 27	Lieu-dit Vellec Izellan 56440 LANGUIDIC	820 m ²	Sol
TOTAL			21 867 m²	

4.4. Descriptif

Parcellaire à vocation économique.



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de LANGUIDIC.

5.2. Conditions d'occupation : situation libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles sont en zone **Ui et Ab** selon le plan local d'urbanisme en vigueur et selon le détail ci-après :

Parcelle	Superficie	PLU
ZA 83	6 620 m ²	Ab
ZA 84	20 m ²	Ui
ZA 105	674 m ²	idem
ZA 106	2 566 m ²	idem
ZA 107	120 m ²	idem
ZA 108	1 319 m ²	idem
ZA 109	5 483 m ²	idem
ZA 110	781 m ²	idem
ZA 111	658 m ²	idem
ZA 112	2 806 m ²	Ui (97%) et Ab (3%)
SE 27	820 m ²	Ui

La zone Ui est destinée aux activités et installations industrielles ou artisanales participant à la vie économique susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone « A » comprend notamment le secteur Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites..

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale 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 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE







8.1. Études de marché


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

Des mutations à titre onéreux sur les 5 dernières années de terrains en zone Ui ainsi qu'en zone Ab et Nzh situés sur la Commune de Languidic et alentours (Baud) ont été recherchées. Une étude de marché étendue à la région Bretagne a été réalisée concernant les cessions d'étangs.

<i>Biens non bâtis – terrains industriels – valeur vénale</i>										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	Prix HT	Prix HT / m ²	Observations	
1	23/11/2021	1 impasse des Pépinières ZA de Kermestre 56150 BAUD	YB 536	2 500 m ²	-	2AUic	40 000,00 €	16,00 €	Ui de fait	
2	24/12/2020	Rue des Ateliers ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC	ZB 292 ZB 296	994 m ²	-	Ui	14 910,00 €	15,00 €	Vente par la Commune de LANGUIDIC	
3	15/06/2020	ZA de Lanveur Nord 56440 LANGUIDIC	ZB 374 ZB 375 ZB 377 ZB 320 ZB 319 ZB 338 ZB 321 ZB 339 ZB 322 ZB 323 ZB 340	7 865 m ²	-	Ui 1AUi	117 975,00 €	15,00 €	Vente par la Commune de LANGUIDIC	
4	13/05/2020	120 rue Er Houerem ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC)	ZB 317	1 207 m ²	-	Ui	18 105,00 €	15,00 €	Vente par la Commune de LANGUIDIC	
								moyenne	15,20 €	-
								médiane	15,50 €	-

<i>Biens non bâtis – terres agricoles – valeur vénale</i>										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	Prix	Prix /m ²	Observations	
1	23/12/2021	Parc Er Groes Lieu-dit Kerjacob 56440 LANGUIDIC	WD 128	28 407 m ²	-	Aa Ab Azh	6 000,00 €	0,21 €	-	
2	19/08/2019	Parc Er Groes Route de Kerjacob 56440 LANGUIDIC	WD 110	40 418 m ²	-	Azh N	6 500,00 €	0,16 €	Une parcelle de terre sous nature de pré marécageux	
3	13/08/2019	Lieux-dits Gwern En Toseg et Er Lanneg 56440 LANGUIDIC)	ZB 317	93 520 m ²	-	Aa Azh	33 500,00 €	0,36 €	Usage rural	
								moyenne	0,24 €	-
								médiane	0,21 €	-

Étangs - valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	Prix	Prix /m ²	Observations
1	24/06/2021	Lieu-dit Le Clos du Bois 56130 MARZAN	ZI 11	3 317 m ²	-	A	25 000,00 €	7,54 €	
2	07/06/2021	Lieu-dit La Petite Guehardiere 35630 HÉDÉ BAZOUGES	A 99	2 620 m ²	-	Npp	10 000,00 €	3,82 €	
3	09/02/2021	Lieu-dit les Roches 35850 GÉVEZÉ	A 350	5 775 m ²	-	Np	20 000,00 €	3,46 €	
4	13/05/2020	Lieu-dit le Resto 56920 SAINT-GÉRAND	ZK 13	19 320 m ²	-	-	45 000,00 €	2,33 €	
5	16/06/2019	Lieu-dit Gué aux Chèvres 56200 SAINT MARTIN SUR OUST	ZH 233	18 275 m ²	-	Nd	50 000,00 €	2,74 €	
6	23/01/2019	Lieu-dit Pré Mallet 22250 PLUMAUGAT	E 55	5 256 m ²	-	A	12 000,00 €	2,28 €	
7	02/10/2018	Lieu-dit La Corbelais 35310 BRÉAL SOUS MONTFORT	AM 20	9 060 m ²	-	Ni	26 000,00 €	2,87 €	

8	19/01/2018	Lieu-dit La Petite Bande 56460 LA CHAPELLE CARO	ZO 356 ZO 357	3 870 m ²	-	N	9 000,00 €	2,33 €		
								moyenne	3,42 €	-
								médiane	4,94 €	-

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Pour les parcelles en zone Ui, on retient le prix de 15 € HT le m² observé sur plusieurs ventes récentes de terrains industriels à Languidic ; quant à la portion de terrain en A on la valorise au prix moyen de 0,24 € / m² et enfin pour la parcelle en nature d'étang située au sud de l'emprise totale on l'évalue au prix moyen de 3,42 € / m² soit la valeur vénale suivante pour l'ensemble immobilier ainsi constitué :

$$(12\,441\text{ m}^2 + 2\,806\text{ m}^2 \times 0,97) \times 15\text{ € HT / m}^2 + 2\,806\text{ m}^2 \times 0,03 \times 0,24\text{ € / m}^2 + 6\,620\text{ m}^2 \times 3,42\text{ € / m}^2 = 250\,102,90\text{ € que l'on arrondit à } 250\,000\text{ €}$$

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 minimale de vente sans justification particulière à 225 000 €.

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.

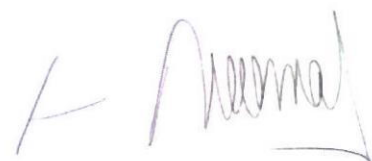
11 - OBSERVATIONS

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.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan et par délégation,



Frédéric PIQUEMAL

Inspecteur des Finances publiques