



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 26/12/2023  
Reçu en préfecture le 26/12/2023 7302 - SD  
Publié le 27.12.23  
ID : 056-215601014-20231219-DEL17\_23\_12\_18-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 02/06/2023

Direction départementale des Finances publiques du  
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510  
56019 VANNES CEDEX

Le Directeur départemental des Finances publiques du  
Morbihan

Courriel : [ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto: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](mailto:frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS: 11996167

Réf OSE : 2023-56101-43493

## 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 :*

Voie d'accès – parcelle ZP 80 – surface : 196 m<sup>2</sup>

*Adresse du bien :*

Lieu-dit Coët Mousset 56440 LANGUIDIC

*Valeur :*

2 450 €, 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](mailto:urbanisme@languidic.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	30/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	01/06/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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

Acquisition amiable d'une parcelle située dans un secteur d'OAP.

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

## 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

La parcelle est située au sud du bourg.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	ZP 80	Lieu-dit Coët Mousset	196 m <sup>2</sup>	Terre de classe 3
<b>TOTAL</b>			<b>196 m<sup>2</sup></b>	

### 4.4. Descriptif

Voie d'accès.



### 4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** consorts BURGUIN / COHONNER / CHEVILLER / GIGUELAY.

**5.2. Conditions d'occupation :** situation libre.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

La parcelle est en **zone 1AUa** au plan local d'urbanisme en vigueur.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs **1AUa et 1AUk affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;**
- le secteur **1AUe affecté à de l'habitat, des équipements et à des activités compatibles avec l'habitat ;**
- les secteurs **1AUi affectés aux activités industrielles ou artisanales de toute nature.**

## 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 de terrains à urbaniser, à usage de voie d'accès ou en bordure de voirie, sur les 5 dernières années, situés dans un rayon de 30 km autour de LANGUIDIC ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP		Urbanisme	Prix	Prix / m <sup>2</sup>	Observations
1	28/12/2021	Lieu-dit Gouarem Er Ster 56440 LANGUIDIC	ZO 435	9 750 m <sup>2</sup>	-	Ub (8 630 m <sup>2</sup> ) Ab (1 120 m <sup>2</sup> )	142 092,00 €	14,57 €	 <p>Cession d'un grand terrain pour la réalisation d'un lotissement à proximité de la parcelle ZP 80 (à droite sur la vue ci-dessus)</p>


2	09/11/2022	Lieu-dit Er Bas Vras 56670 RIANTEC	BK 90	500 m <sup>2</sup>	-	1AUa (OAP)	6 250,00 €	12,50 €	 Cession d'une parcelle de terre en 1AUa
3	23/07/2021	Lieu-dit Keroué 56700 SAINTE-HÉLÈNE	ZB 102	248 m <sup>2</sup>	-	Nh2	3 500,00 €	14,11 €	 Cession d'une parcelle de terrain non constructible
4	12/10/2020	Lieu-dit Locmaria 56850 CAUDAN	ZS 131	40 m <sup>2</sup>	-	Aa	600,00 €	15,00 €	 Cession d'une parcelle de terre à usage de voie d'accès
5	26/09/2020	Rue de la Mairie 56310 QUISTINIC	YL 174	385 m <sup>2</sup>	-	Ub	5 200,00 €	13,51 €	 Cession d'un terrain à bâtir non viabilisé
6	27/07/2020	Rue Jules Le Bourdiac 56570 LOCMIQUELIC	BI 748	416 m <sup>2</sup>	-	Uba (OAP)	5 000,00 €	12,02 €	 Cession d'un terrain en bordure d'un parcellaire en zone 1AUe
7	26/05/2020	Impasse des Insignis 56700 KERVIGNAC	AA 220	465 m <sup>2</sup>	-	Uba	6 000,00 €	12,90 €	 Cession d'une parcelle de terre à usage de voie d'accès
8	02/05/2019	1 rue du Commandant Cousteau 56850 CAUDAN	YM 580	100 m <sup>2</sup>	-	Ub	1 000,00 €	10,00 €	 Cession d'une bande de terrain en bordure de voirie par la Commune de Caudan

Envoyé en préfecture le 26/12/2023

Reçu en préfecture le 26/12/2023

Publié le **27.12.23**

ID : 056-215601014-20231219-DEL17\_23\_12\_18-DE

9	23/04/2019	Impasse des Courlis 56930 PLUMÉLIAU	ZI 315	66 m <sup>2</sup>	-	Ubb	660,00 €	10,00 €	 Cession d'une bande de terrain par la Commune de Pluméliau
							<b>moyenne</b>	<b>12,73 €</b>	-
							<b>médiane</b>	<b>12,90 €</b>	-

### 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

Le service du Domaine retient le prix de 12,50 € / m<sup>2</sup> observé sur la vente du 9 novembre 2022 à Riantec s'agissant d'un terrain en zone 1AUa soit la valeur vénale suivante :

$$196 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ € / m}^2 = 2\,450 \text{ €}$$

## 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 **2 450 €**.

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 2 700 € (arrondie).

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