

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du  
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 VANNES CEDEX

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

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques du Morbihan

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Stéphane MOELLO

téléphone : 02 97 01 51 54

courriel : [stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr)

Monsieur le Maire  
de Languidic

Réf. DS : 10833328

Réf. OSE : 2022\_56101-92345

## 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 d'habitation sur parcelle cadastrée AC 99.

*Adresse du bien :*

1 rue du presbytère, 56440 LANGUIDIC

*Valeur :*

260.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles


Parcelle AC 0099


Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

#### DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LANGUIDIC, dont la dernière procédure a été approuvée le **28/02/2022**.

 Périimètre du droit de préemption urbain

 Zone classée **Ub**, Secteur habitat et activités compatibles sans caractère central marqué



## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

→ Recherche de cessions de maisons édifiées en 1950 et 1990 en centre-ville de LANGUIDIC ou proche du centre-ville :

Biens bâtis – Valeur Vénale										
N°	Date mutation	Adresse	Urbanisme	Ref. Cadastreales	Surface utile totale	Prix	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Année construct.	Surface terrain	Observations
1	30/08/2022	17 RUE DES PEUPLIERS LANGUIDIC	Ub et Nzh	101//AH/253//254//	131	220000	1 679,39 €	1971	1186	Maison avec 4 chambres.
2	04/07/2022	7 IMP ALFRED DE MUSSET LANGUIDIC	Ub	101//ZP/33//	150	272250	1 815,00 €	1967	566	Maison sur sous-sol, 5 chambres et 2 salles d'eau, en sortie de ville
3	31/01/2022	1738 CITE DE KERCADIC LANGUIDIC	Ub	101//AH/374//	88	225000	2 556,82 €	1979	647	Maison de plain pied avec 3 chambres et une salle d'eau, en sortie de ville
4	26/11/2021	1 RUE JEAN MOULIN LANGUIDIC	Ub	101//AC/380//	110	191000	1 736,36 €	1990	244	Maison mitoyenne, 3 chambres en étage
5	13/10/2021	19 RUE DES PEUPLIERS LANGUIDIC	Ub	101//AH/401//403//	105	230000	2 190,48 €	1981	1027	Maison de 4 chambres avec une salle de bains

6	07/10/2021	1721 RUE DE FETAN BERR LANGUIDIC	Ub	101//AD/406//	93	179000	1 924,73 €	1978	907	plain pied avec 3 chambres et une salle d'eau
7	10/08/2021	7 IMP ALFRED DE MUSSET LANGUIDIC	Ub	101//ZP/33//	150	170000	1 133,33 €	1967	566	Maison sur sous-sol, 5 chambres et 2 salles d'eau, en sortie de ville
8	01/07/2021	4 RUE DES VERGERS LANGUIDIC	Ub	101//AH/102//	120	310000	2 583,33 €	1970	805	Maison en L sur sous-sol, 6 chambres et 2 salles de bain
9	24/06/2021	4 RUE DES SABOTIERS LANGUIDIC	Ub	101//AE/21//	80	174000	2 175,00 €	1966	765	Maison de 3 chambres avec bureau et salle d'eau et grenier, sur sous sol. Au nord du centre-ville
10	26/02/2021	1 RUE JEAN MERMOZ LANGUIDIC	Ub	101//AD/187//	130	230000	1 769,23 €	1981	999	Maison avec 4 chambres dont 1 e,n rdc et 2 salles de bains. En lotissement.
11	19/01/2021	1 RUE PARK ROMELLEC LANGUIDIC	Ub	101//AD/279//	111	170000	1 531,53 €	1982	795	Maison avec 4 chambres dont 1 e,n rdc et 2 salles de bains. En lotissement.
							Moyenne m <sup>2</sup>	1 917,75 €		
							Dominant m <sup>2</sup>	1 815,00 €		

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

### → Maisons :

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 1.917,75 € / m<sup>2</sup> et une valeur dominante de 1.815 € / m<sup>2</sup>.

Les termes de comparaison ont quasiment tous fait l'objet de travaux d'amélioration / rénovation selon le visuel disponible de ces biens.

Au regard des termes de comparaison, s'agissant d'une maison en bon état mais non rénovée, située en toute proximité du centre-ville, le service du Domaine propose de retenir la valeur de 2.350 € / m<sup>2</sup>, soit :

$$110 \text{ m}^2 \times 2.350 \text{ € / m}^2 = \mathbf{258.500 \text{ € arrondie à } 260.000 \text{ €}}$$

## 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 **260.000 €**.

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 **286.000 €** (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  
et par délégation,



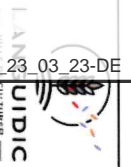
Stéphane Moëlle  
Inspecteur des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 28/03/2023

Reçu en préfecture le 28/03/2023

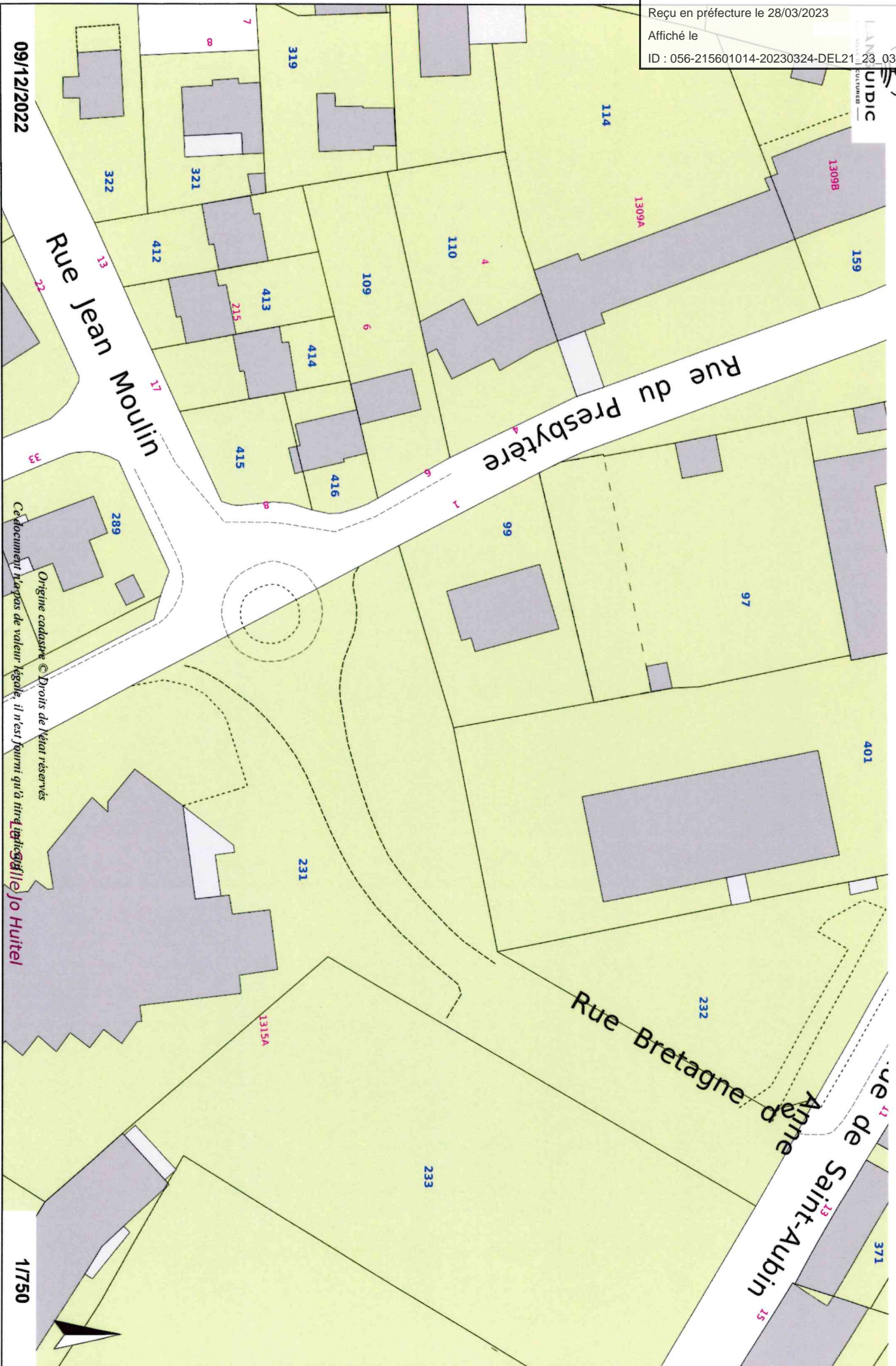
Affiché le

ID : 056-215601014-20230324-DEL21\_23\_03\_23-DE



Commune de LANGUIDIC

Extrait de plan



09/12/2022

1/750

Origine cadastre © Droits de V&A réservés  
Ce document n'a pas de valeur légale. Il n'est fourni qu'à titre indicatif.  
Lejo Huitel