



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 03/10/2022

Direction départementale des Finances publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 boulevard de la Paix / BP 510  
56019 VANNES CEDEX

mél. : [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 : Frédéric PIQUEMAL

Monsieur le Maire

téléphone : 02 97 01 51 53

Mairie de Languidic

courriel : [frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr)

2 rue de la Mairie / B.P. 2

Réf. DS : 9979061

56440 LANGUIDIC

Réf. OSE : 2022-56101-70998

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	<b>Cession d'un terrain à usage de voie d'accès – parcelle XW 199 contenance cadastrale : 1 550 m<sup>2</sup></b>
Adresse du bien :	<b>Lieu-dit Lann Er Ronsed 56440 LANGUIDIC</b>
Département :	<b>Morbihan (56)</b>
Valeur vénale :	<b>23 250 € HT</b>

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

COMMUNE DE LANGUIDIC

affaire suivie par : Madame Sylvia BOCLAUD, service urbanisme

tél : 02 97 65 19 00

courriel : [urbanisme@languidic.fr](mailto:urbanisme@languidic.fr)

## 2 - DATE

de consultation : 23/09/2022

de réception : 23/09/2022

de visite : néant

de dossier en état : 29/09/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

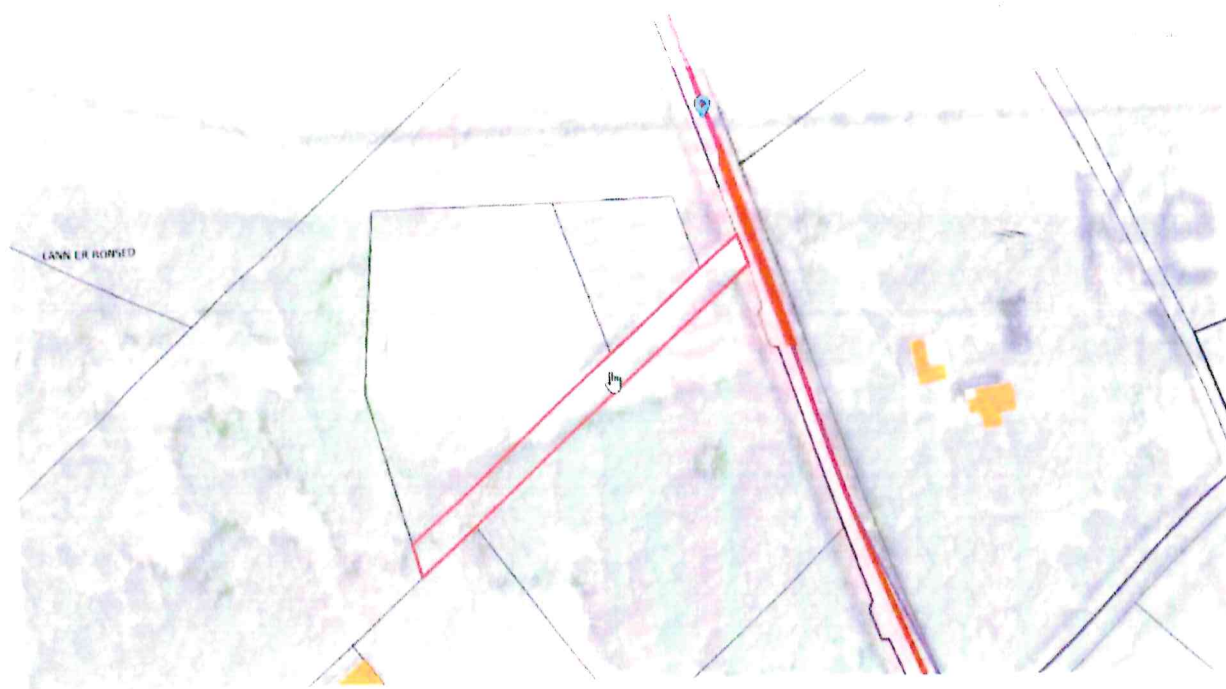
Nature de l'opération : cession d'un terrain industriel à usage de voie d'accès aux parcelles limitrophes qui seront également acquises par le même porteur de projet pour la construction d'un bâtiment événementiel.

Calendrier prévisionnel : avant le 17 octobre 2022 précise le consultant.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : XW 199 - contenance cadastrale : 1 550 m<sup>2</sup>

voie d'accès non enrobée (boisée pour partie) – chemin en gravier stabilisé.



## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Commune de LANGUIDIC.

Situation locative : libre.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle est en zone **Ui** et en secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) selon le plan local d'urbanisme en vigueur.

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.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale déterminée par la méthode par comparaison pour le terrain industriel à usage de voie d'accès est :

**23 250 € HT avec une marge d'appréciation de  $\pm 10$  %**

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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



Frédéric PIQUEMAL  
Inspecteur des Finances publiques

Direction générale des Finances publiques

Le 03/01/2023

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

Courriel : [frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS: 10384852

Réf OSE : 2022-56101-80157

## 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 :*

Terrains à vocation économique – parcelles XW 197 et XW 227

*Adresse du bien :*

Lieu-dit Lann Er Ronsed 56440 LANGUIDIC

*Valeur :*

65 000 €, 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, service urbanisme

tél : 02 97 65 19 00

courriel : [urbanisme@languidic.fr](mailto:urbanisme@languidic.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	03/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/11/2022

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Parcelle XW 197: 23 355 €

Parcelle XW 227: 35 585 €

## 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

Parcelles situées en bordure de la RD 102.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	XW 197	Lieu-dit Lann Er Ronsed 56440 LANGUIDIC	1 557 m <sup>2</sup>	Carrières
LANGUIDIC	XW 227	Lieu-dit Lann Er Ronsed 56440 LANGUIDIC	6 603 m <sup>2</sup>	Carrières
<b>TOTAL</b>			<b>8 160 m<sup>2</sup></b>	

### 4.4. Descriptif

Les terrains sont destinés à la construction d'une salle des fêtes.

### 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 Azh** ainsi qu'en secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) selon le plan local d'urbanisme en vigueur.

**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.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites,
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du BLAVET (SAGE BLAVET).

## 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 industriels et de terres en zone Azh, sur les 5 dernières années, situés dans le secteur de Lanveur à LANGUIDIC ont été recherchées.

<i>Biens non bâtis – terrains industriels – valeur vénale</i>										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbainisme	Prix HT	Prix HT / m <sup>2</sup>	Observations	
1	24/12/2020	Rue des Ateliers ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC	ZB 292 ZB 296	994 m <sup>2</sup>	-	Ui	14 910,00 €	15,00 €	Vente par la Commune de LANGUIDIC	
2	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 <sup>2</sup>	-	Ui 1AUi	117 975,00 €	15,00 €	Vente par la Commune de LANGUIDIC	
3	13/05/2020	120 rue Er Houerem ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC)	ZB 317	1 207 m <sup>2</sup>	-	Ui	18 105,00 €	15,00 €	Vente par la Commune de LANGUIDIC	
								moyenne	15,00 €	-
								médiane	15,00 €	-

#### Pour information :

\* Vente des 10 et 14/04/2015 par la Commune de LANGUIDIC, concernant la parcelle **XW 198**, lieu-dit Lann Er Ronsed à LANGUIDIC (56440), d'un terrain industriel en zone Ui d'une superficie de **6 418 m<sup>2</sup>**

**prix : 96 270,00 € HT**

**soit 15,00 € HT / m<sup>2</sup>**





Biens non bâtis – terres agricoles – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	Prix	Prix /m <sup>2</sup>	Observations
1	23/12/2021	Parc Er Groes Lieu-dit Kerjacob 56440 LANGUIDIC	WD 128	28 407 m <sup>2</sup>	-	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 <sup>2</sup>	-	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 <sup>2</sup>	-	Aa Azh	33 500,00 €	0,36 €	Usage rural
							moyenne	0,24 €	-
							médiane	0,21 €	-

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

Pour la parcelle XW 197, on retient le prix de 15 € HT le m<sup>2</sup> observé sur plusieurs ventes récentes de terrains industriels à Languidic ; quant à la parcelle XW 227, de forme triangulaire, en zone Azh en son centre à plus de 40 % (2 730 m<sup>2</sup>) on retient le prix médian de 0,21 € / m<sup>2</sup> et pour la surface restante de 3 873 m<sup>2</sup>, en zone Ui, située en bordure avec une constructibilité contrariée voire limitée, on retient une valeur de terrain industriel réduite de 30 % en raison de la configuration soit la valeur vénale suivante pour l'ensemble immobilier :

$1\,557\text{ m}^2 \times 15\text{ € / m}^2 + 3\,873\text{ m}^2 \times 15\text{ € / m}^2 \times 0,70 + 2\,730\text{ m}^2 \times 0,21\text{ € / m}^2 = 64\,594,80\text{ €}$  que l'on arrondit à 65 000,00 €

## 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 **65 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 58 000 € (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 du Morbihan et par délégation,



Frédéric PIQUEMAL

Inspecteur des Finances publiques