



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 05/12/2023

Direction départementale des Finances publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

Courriel : 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 de LANGUIDIC

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

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS : 15254050

Réf OSE : 2023-56101-93108

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 :

Domaine public – régularisation d'emprise autour des parcelles SE 53 et SE 54 – surface : 154 m²

Adresse du bien :

110 impasse des Truites 56440 LANGUIDIC

Valeur :

539 €, 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 : | 04/12/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 04/12/2023 |

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

Cession de 154 m² du domaine public (DP) en bordure d'une propriété située en zone agricole. Régularisation d'emprise suite à la construction d'une véranda empiétant sur le DP.

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

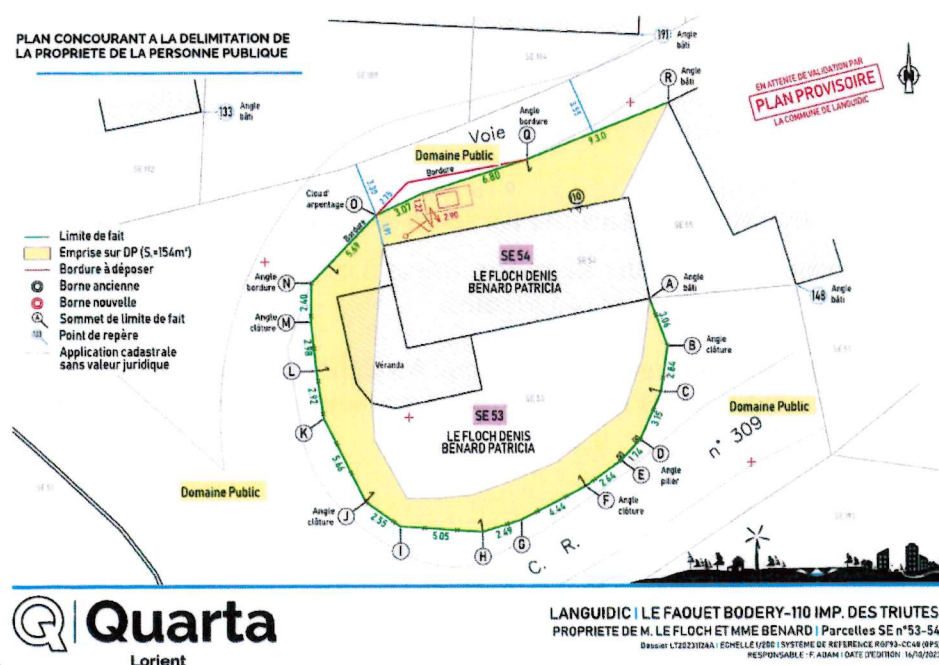
Domaine public non cadastré au lieu-dit Le Fauët Bodery.

4.3. Références cadastrales

Domaine public non cadastré.

4.4. Descriptif

Domaine public non cadastré.





4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : occupation de fait.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La portion du domaine rural est **en zone Aa** selon le plan local d'urbanisme en vigueur.

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 Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.

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

Des mutations à titre onéreux de terrains en zone A et à Languidic, sur les 5 dernières années, ont été recherchées.

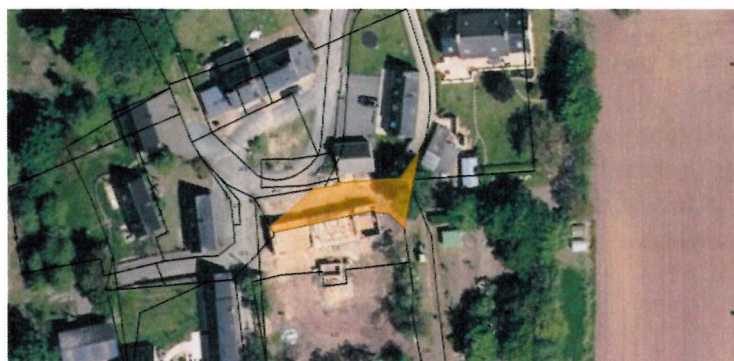
| <i>Biens non bâtis – valeur vénale</i> | | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---|-----------|------------|-----------------------|--|
| N | date mutation | commune adresse | cadastre | surface terrain / SdP | | urbanisme | Prix | Prix / m ² | Observations |
| 1 | 05/08/2019 | Lieu-dit Kergrain 56440 LANGUIDIC | VH 132 | 80 m ² | - | Ah | 280,00 € | 3,50 € | Un terrain vendu par la Commune de LANGUIDIC |
| 2 | 26/04/2019 | Lieu-dit Kergallo 56440 LANGUIDIC | WI 126 WI 127 WI 218 | 220 m ² | - | Aa | 770,00 € | 3,50 € | Un terrain vendu par la Commune de LANGUIDIC |
| 3 | 26/04/2019 | Lieu-dit Spinifort 56440 LANGUIDIC | XO 71 | 317 m ² | - | Aa | 1 109,50 € | 3,50 € | Un terrain vendu par la Commune de LANGUIDIC |
| | | | | | | | moyenne | 3,50€ | - |
| | | | | | | | médiane | 3,50€ | - |

Pour information :

Vue mutation n°1



Vue mutation n°2



Vue mutation n°3



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

On observe un prix constant de 3,50 € / m² pour les terrains en zone agricole à usage de passage, de cour ou de fonds de jardin retenu pour la présente étude soit la valeur vénale suivante :

$$154 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ € / m}^2 = 539,00 \text{ €}$$

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 **539 €**.

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 485 € (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