

Direction générale des Finances publiques

Le 13/03/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

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

Téléphone : 02 97 01 51 53

à

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Réf DS : 16537495

Réf OSE : 2024-56101-15775

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 : Portion du chemin rural n°205 – surface : 70 m² environ

Adresse du bien : Lieu-dit Kergallo 56440 LANGUIDIC

Valeur : 245 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE LANGUIDIC

affaire suivie par : Madame Sylvia BOCLAUD

tél : 02 97 65 19 00

courriel : urbanisme@languidic.fr

2 - DATES

de consultation :	27/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/02/2024

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Motif et contexte de l'opération, modalités particulière : cession d'une portion de chemin rural enclavée dans la propriété d'un particulier.

Calendrier prévisionnel : 2024.

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

Prix négocié : sans objet.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Languidic est une ville située dans le département du Morbihan en région Bretagne. La population est de 8 047 habitants. Languidic appartient à la communauté d'agglomération Lorient Agglomération. Le code postal de Languidic est 56440.

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

Lieu-dit Kergallo.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre.

4.4. Descriptif

Portion de chemin rural – emprise d'environ 70 m² selon le consultant.

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

La portion de chemin 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 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 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 chemins ruraux et de terrains d'agrément en zone agricole et naturelle ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP	Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	29/11/2023	Lieu-dit Le Grand Restremoël 56440 LANGUIDIC	TP 294	360 m ²	Aa	1 260,00 €	3,50 €	Cession par la Commune de LANGUIDIC d'une bande de terrain à usage de passage.
2	18/09/2023	Lieu-dit Kerhollo 56440 LANGUIDIC	WI 226	214 m ²	Aa	600,00 €	2,80 €	Une parcelle de terre à usage d'accès.
3	29/08/2022	Lieu-dit Coët Loch 56650 INZINZAC-LOCHRIST	YL 123 YL 127 YL 128	349 m ²	Aa	800,00 €	2,29 €	Fonds de jardin.
4	29/07/2022	Lieu-dit Le Notério 56340 CARNAC	N 1617 N 1802	157 m ²	Aa	500,00 €	3,18 €	Terrain à usage de jardin.
5	12/05/2022	Lieu-dit Le Bourg 56330 CAMORS	ZD 468	123 m ²	Nzh	373,00 €	3,03 €	Cession par la Commune de CAMORS d'une bande de terrain.
6	27/04/2022	Lieu-dit Lann Menhir 56440 LANGUIDIC	VK 159	628 m ²	Aa	2 000,00 €	3,18 €	Une parcelle de terre à usage de fond de jardin.
7	31/12/2021	Lieu-dit Kéricu 56690 NOSTANG	ZD 41	280 m ²	A	1 000,00 €	3,57 €	Cession par l'association foncière de remembrement de Nostang d'une parcelle à usage de chemin de passage (chemin d'exploitation n°76).
8	27/08/2021	Lieu-dit Résidence Les Bruyères 56630 LANGONNET	AN 652	103 m ²	PLUi en cours d'élaboration	375,00 €	3,64 €	Cession par la Commune de LANGONNET d'une parcelle à usage de passage et de terrain d'agrément.
9	05/01/2021	Lieu-dit Saint Germain 56700 HENNEBONT	AO 840 AO 841	618 m ²	Na	1 500,00 €	2,43 €	Une parcelle de terre à usage de fond de jardin.
10	19/08/2020	Lieu-dit Le Hirgoat 56520 GUIDEL	BD 75	45 m ²	A	135,00€	3,00 €	-
11	01/10/2019	Lieu-dit Lamotte 56110 GOURIN	ZD 94	241 m ²	N	723,00 €	3,00 €	Cession d'une parcelle par la Commune de GOURIN.
12	09/09/2019	Lieu-dit Nevedic 56310 QUISTINIC	YO 91	719 m ²	Na	2 000,00 €	2,78 €	Un terrain agricole nu à usage de fond de jardin.
13	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.
						Moyenne	3,07 €	-
						Médiane	3,03 €	-
						1^{er} quartile	2,80 €	-
						3^{ème} quartile	3,50 €	-
						Moyenne géométrique	3,04 €	-
						Minimum	2,29 €	-
						Maximum	3,64 €	-

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

Bien qu'observant un prix médian et moyen d'environ 3 € / m², le service du Domaine propose de retenir le prix de 3,50 € / m² privilégiant les vente n°1 et n°13 de biens similaires à celui de l'étude soit la valeur vénale suivante pour la portion de chemin rural au lieu-dit Kergallo :

$$70 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ € / m}^2 = 245,00 \text{ €}$$

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 **245 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 200 € (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 18 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