



Direction générale des Finances publiques

Le 09/05/2023

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

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

Téléphone : 02 97 01 51 53

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Réf DS: 12356112

Réf OSE : 2023-56101-32526

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 :

Locaux d'activités – 3 lots d'ateliers artisanaux construits en 2013 de 240 m² de surface utile brute chacun

Adresse du bien :

124 rue de l'Artisanat, ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC

Valeur :

670 000 €, 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, agent en charge de l'urbanisme

tél : 02 97 65 19 00

courriel : urbanisme@languidic.fr

2 - DATES

de consultation :	27/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	27/04/2023

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession aux locataires actuels – pas de prix négocié.

¹ 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

Le bien est situé sur la ZA de Lanveur qui s'étend sur plus de 25 hectares et accueille 42 entreprises, en bordure de la RN24 (2x2 voies reliant Lorient à Rennes).



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	ZB 273	Lieu-dit Er Houerem	1 525m ²	Sol (emprise foncière des 3 locaux artisanaux)

4.4. Descriptif

La parcelle ZB 273 d'une contenance cadastrale de 1 525 m² comprend 3 locaux d'activités identiques à usage d'atelier et de bureaux de 240 m² environ de surface utile tous occupés par des entreprises comprenant chacun : un atelier de 170 m² environ, un bureau avec un sas d'entrée, un vestiaire pour le personnel, des sanitaires accessibles handicapés et un local technique – construction de 2013.



4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 240 m² par local selon le consultant – 720 m² pour l'ensemble.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : en location.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle ZB 273 est **en zone Ui** et en secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au 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 - 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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de bâtiments industriels à usage d'atelier, sur les 5 dernières années, situés dans un rayon de 20 kilomètres environ autour du bien à évaluer ont été recherchées.

Envoyé en préfecture le 22/09/2023

Reçu en préfecture le 22/09/2023

Publié le 26/09/23

ID : 056-215601014-20230920-DEL07_23_09_18-DE

Biens bâtis : locaux d'activités – valeur vénale

N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface utile	Urbanisme	Prix	Prix /m ²	Observations
1	28/07/2022	344 rue de l'Artisanat ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC	ZB 221 ZB 275	416 m ²	Ui	350 000,00 €	841,35 €	 <p>Cession d'un bâtiment industriel à ossature bois construit en 2003, comprenant : un bureau, vestiaires, wc et entrepôt. Surface de l'emprise foncière : 4 620 m²</p>
2	22/02/2022	17 chemin Hent Lann Vras ZA de Talhouët 56330 PLUVIGNER	AS 35	242 m ²	Ui et Nzh (12%)	230 000,00 €	950,41 €	 <p>Cession d'un bâtiment artisanal construit en 2002 comprenant : - un bureau, un vestiaire, un dégagement ; - un hangar sur dalle couvert en fibrociment ; - un appentis ouvert (auvent) sur pignon. Un terrain attenant. Surface de l'emprise foncière : 2 527m²</p>
3	04/02/2022	7 impasse Notre Dame de la Route ZA de Mané Salut 56400 BRECH	ZX 359	200 m ²	Ui	240 000,00 €	1 200,00 €	 <p>Cession d'un bâtiment à usage artisanal (entrepôt) construit en 2006 Surface de l'emprise foncière : 1 204 m²</p>
4	30/04/2020	600 rue de l'Industrie ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC	ZB 262	319 m ²	Ui	195 000,00 €	611,29 €	 <p>Cession d'un bâtiment à usage professionnel édifié au cours des années 2010-2011 en panneaux sandwichs, bardage et toiture double peau et comprenant : - un show-room, un dépôt, deux bureaux, une salle informatique, une salle, un wc handicapé avec douche, un wc. Surface de l'emprise foncière : 1 294 m²</p>
5	27/06/2019	Rue de l'Industrie ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC	ZB 177	146 m ²	Ui	155 000,00 €	1 061,64 €	 <p>Cession d'un bâtiment à usage artisanal construit en 2002 composé d'une pièce de plonge, salle de cuisine, salle de fabrication, frigo d'arrivée, frigo de stockage, séchoir, fumoir, garage.</p>

6	30/04/2019	Avenue Lavoisier ZA du Parco 56700 HENNEBONT	AZ 837	225 m ²	Uib	210 000,00 €	933,33 €	 Cession d'un entrepôt avec bureaux, sanitaires construit en 2002. Terrain. Surface de l'emprise foncière : 1 948 m ²	
7	01/03/2018	8-10-12-14 impasse Jean Haroche PA de Mané Craping. 56690 LANDÉVANT	ZV 199 ZV 200	143 m ²	Uib	111 500,00 €	779,72 €	 Cession d'un local professionnel dans un ensemble immobilier construit en 2010 comprenant : - un bâtiment dénommé BATIMENT A, composé de quatre locaux à usage commercial ou professionnel avec bureau et sanitaires, - un bâtiment dénommé BATIMENT B, composé de quatre locaux à usage commercial ou professionnel, - une voie de desserte intérieure avec parkings communs, un local de stockage des poubelles, et espace vert commun Surface de l'emprise foncière : 4 552 m ²	
							moyenne	911,11 €	-
							médiane	933,33 €	-

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

On observe un prix médian arrondi de 930 € / m² retenu pour la présente étude soit la valeur vénale suivante pour l'ensemble immobilier établie à partir de la surface utile communiquée par le consultant :

$$240 \text{ m}^2 \times 3 \times 930 \text{ € / m}^2 = 669 600 \text{ € que l'on arrondit à } 670 000 \text{ €}$$

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 **670 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 600 000 € (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 loi, 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,



Fabienne AUFFRET

Inspectrice principale des Finances publiques