

Direction générale des Finances publiques

Le 13/12/2024

Direction départementale des Finances publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

Le Directeur départemental des Finances publiques du
Morbihan

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

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

Téléphone : 02 97 01 51 53

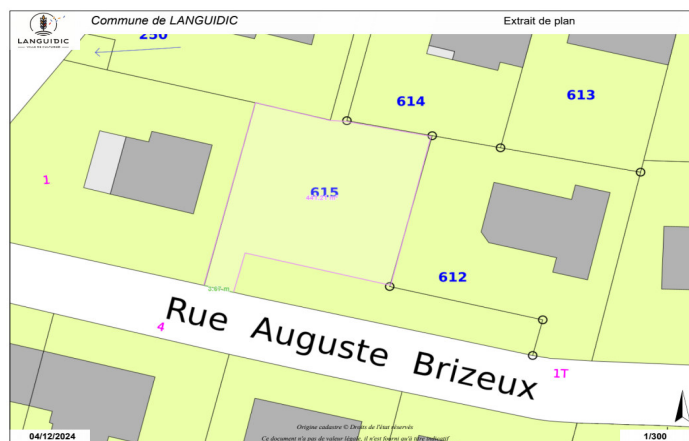
Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Réf DS : 21303475

Réf OSE : 2024-56101-88225

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 : Terrain à bâtir – parcelle AH 615p – 440 m² environ

Adresse du bien : Rue Auguste Brizeux, lieu-dit Kercadic 56440 LANGUIDIC

Valeur : 57 200 €, 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, agent en charge de l'urbanisme

tél : 02 97 65 19 00

courriel : urbanisme@languidic.fr

2 - DATES

de consultation :	04/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La mairie souhaite céder un terrain de 536 m² environ issu de la parcelle AH 615 et situé dans un ensemble pavillonnaire.

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 terrain est bien situé dans le quartier de Kercadic à 700 m centre-bourg.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieudit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	AH 615	Kercadic	765 m ²	Agrément
TOTAL			765 m²	

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir à usage d'espace vert actuellement.



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 parcelle AH 615 est **en zone Ub** au plan local d'urbanisme en vigueur et en secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et des villages de Languidic.

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 terrain à bâtir situés dans le bourg ou proche du centre-bourg ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	prix /m²	observations
1	24/05/2023	11 rue Gouah Rion Lotissement Les Champs Fleuris 56440 LANGUIDIC	ZO 451	421 m²	-	Ub	71 900,00 €	170,78 €	Terrain à bâtir portant le n°6 du lotissement « Les Champs Fleuris »
2	20/05/2023	1 rue Naïg Rozemor Lotissement des Chênes 56440 LANGUIDIC	AE 534	345 m²	-	Ub	60 000,00 €	173,91 €	Terrain à bâtir portant le n°12 du lotissement « Résidence des Chênes »
3	19/09/2022	Lotissement des Chênes 56440 LANGUIDIC	AE 525	354 m²	-	Ub	38 130,00 €	107,71 €	Terrain à bâtir portant le n°3 du lotissement « Résidence des Chênes » Vendeur : Commune de LANGUIDIC
4	17/05/2022	1 rue de Kercadic 56440 LANGUIDIC	AH 623	912 m²	-	Ub	94 000,00 €	103,07 €	Terrain à bâtir
5	19/03/2021	2 B impasse des Bruyères 56440 LANGUIDIC	AE 499	497 m²	-	Ub	50 000,00 €	100,60 €	Terrain à bâtir
6	23/02/2021	Lieu-dit Prad Bras 56440 LANGUIDIC	VA 257	375 m²	-	Ub	41 000,00 €	109,33 €	Terrain à bâtir

ID : 056-Z15601014-20250619-DEL0920250526-D									
7	27/11/2020	Impasse Docteur Sauvage 56440 LANGUIDIC	AD 685 AD 687 AD 689 AD 690	280 m²	-	Ua	41 350,00 €	147,68 €	Terrain à bâtir
							Moyenne	130,44 €	-
							Médiane	109,33 €	-

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

On observe une valeur moyenne de 130 € / m² (arrondie) que l’on retient pour la présente étude soit la valeur vénale suivante :

$$440 \text{ m}^2 \times 130 \text{ € / m}^2 = 57\,200 \text{ €}$$

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 **57 200 €**.

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 48 600 € (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