



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/03/2023

Reçu en préfecture le 03/03/2023

7302 - SD

Affiché le

ID : 056-215601014-20230302-DEL11\_23\_02\_27-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 25/11/2022

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

à

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

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

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS: 10645581

Réf OSE : 2022-56101-86694

## 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 :*

Dépendance à usage de garage

*Adresse du bien :*

481 lieu-dit Coët Rialan 56440 LANGUIDIC

*Valeur :*

1 500 €, 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](mailto:urbanisme@languidic.fr)

## 2 - DATES

de consultation :	21/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2022

## 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

1 000 €

## 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

La parcelle YC 38 est située dans un hameau.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	YC 38	481 Lieu-dit Coët Rialan 56440 LANGUIDIC	33 m <sup>2</sup>	Dépendance bâtie isolée
<b>TOTAL</b>			<b>33 m<sup>2</sup></b>	

### 4.4. Descriptif

Le bâtiment à usage de garage est adossé à une maison d'habitation. Il a une charpente métallique et est bardé sur son extrémité en bacs acier simple peau de couleur verte. Un des pignons est en agglomérés de béton creux et l'autre extrémité est équipée d'une porte métallique coulissante en bacs acier également et une menuiserie. La toiture est réalisée en bacs acier et possède une gouttière métallique en rive. Le bâtiment fait 5 m de large pour 7,20 m de long. La gouttière est à 2,70 m de haut et le raccordement de la toiture sur le bâtiment existant à 3,20 m de haut. Le sol à l'intérieur est en terre battue. Le bâtiment est alimenté en électricité depuis la maison sur laquelle il est adossé.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 33 m<sup>2</sup>

### 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 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

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

Des mutations à titre onéreux de terrains en zone Nds, sur les 5 dernières années, situées du bien évalué ont été recherchées.

<i>Biens non bâtis – valeur vénale</i>							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface utile	urbanisme	Prix unitaire	Observations
1	08/09/2022	Lieu-dit Le Grand Village 56140 CARO	ZE 64	15 m <sup>2</sup>	Zone constructible	2 000,00 €	Un garage avec un petit terrain
2	06/05/2020	Rue du Bois et Moulin de Tronjoly 56110 GOURIN	AT466 AT 472	36 m <sup>2</sup>	Ue (zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif)	2 250,00 €	Deux garages d'une surface utile chacun de 18 m <sup>2</sup>
3	01/02/2020	Rue Ampère, ZI 56300 PONTIVY	BR 33	16 m <sup>2</sup>	1AUbs	1 500,00 €	Un garage en tôles
4	08/11/2019	24 place de la Mairie 56580 ROHAN	BC 370	Voir « observations »	Ua	2 600,00 €	Une batterie de 5 garages (21 m <sup>2</sup> , 20 m <sup>2</sup> , 20 m <sup>2</sup> , 27 m <sup>2</sup> et 17 m <sup>2</sup> ) avec terrain enrobé servant d'accès – prix de vente : 13 000,00 €
5	12/02/2018	11 rue Buand 56490 LA TRINITÉ-PORHOËT	AB 50	27 m <sup>2</sup>	RNU (partie urbanisée)	1 500,00 €	Un garage en parpaings sous ardoises fibrociment avec petit terrain
6	08/11/2017	Lieu-dit Delliac 56460 SAINT-GUYOMARD	ZL 60	18 m <sup>2</sup>	Nh	3 000,00 €	Un garage en pierres sous ardoises
					moyenne	2 141,67 €	
					médiane	2 125,00 €	

**Pour information :**

Vue mutation n°1



Vue mutation n°2



Vue mutation n°3



Vue mutation n°4



Vue mutation n°5



Vue mutation n°6



### ***8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP***

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

On constate que le prix de vente unitaire pour un garage ancien situé en zone rurale s'établit entre 1 500 € et 3 000 € ; on note aussi, sans avoir reporté dans le présent rapport l'ensemble des ventes observées, que la valeur unitaire de garages de même superficie que celui de notre étude mais de construction beaucoup plus récente, en résidence souvent, et dans des centres urbains presque toujours, se situe entre 7 500 € et 10 000 € voire bien plus à Vannes et à Lorient (15 000 € et jusqu'à 25 000 € voire au-delà). On souligne enfin que le garage à estimer essentiellement en tôles est situé dans un hameau en zone agricole. Aussi bien qu'observant un prix médian de 2 125 m<sup>2</sup>, on retient finalement le prix unitaire le plus bas de notre étude soit 1 500 €.

## 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 **1 500 €**.

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 1 350 € (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.

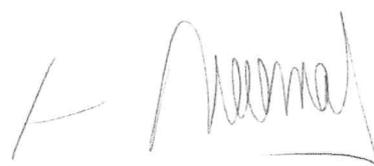
## 12 - OBSERVATIONS

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,

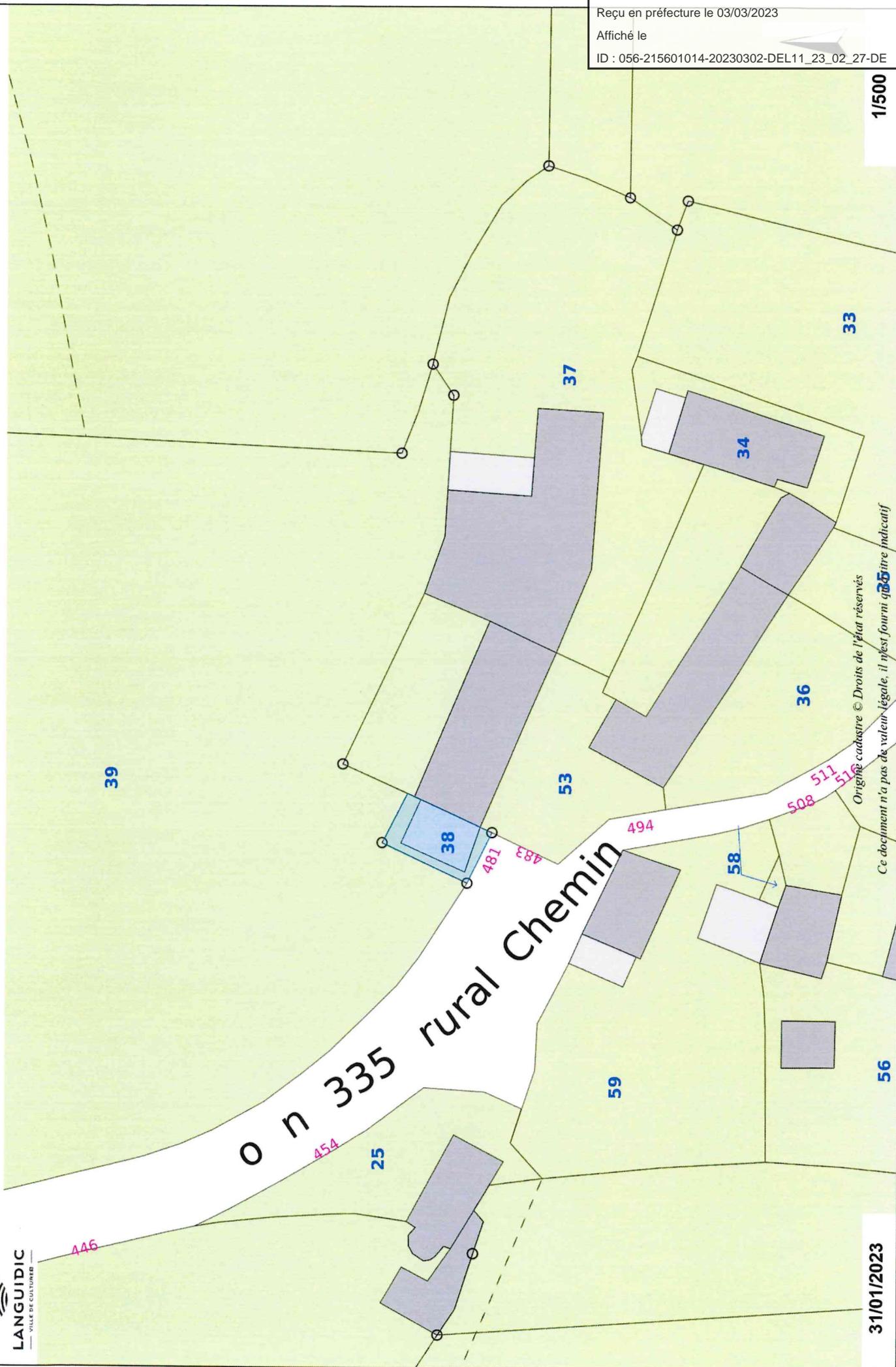
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Piquemal', written over a horizontal line.

Frédéric PIQUEMAL

Inspecteur des Finances publiques

Extrait de plan

Commune de LANGUIDIC



Origine cadastrale © Droits de l'état réservés  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif