Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1320250929-DE

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL
Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 97 01 51 53

Le 01/09/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire de Languidic

Réf DS : 25941610
Réf OSE : 2025-56101-61668

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 : Terrain à bâtir – parcelle ZP 78 – lot n°10 – 413 m²

Adresse du bien : Lotissement de Coët Mousset 56440 LANGUIDIC

Valeur : 64 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1320250929-DE

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 :	25/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/08/2025

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

Cession du lot n°10 du lotissement de Coët Mousset à Languidic – terrain à bâtir – passage en conseil municipal fin septembre 2025.

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

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1320250929-DE

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

Quartier de Coët Mousset.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	ZP 78	Kerlevenez	39 047 m²	Terre de classe 3
		TOTAL	**39 047 m²**	

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir.

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

Le lot est **en zone 1AUa** au plan local d'urbanisme en vigueur et en secteur d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1320250929-DE

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1AUa et 1AUk affectés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;

- le secteur 1AUe affecté à de l'habitat, des équipements et à des activités compatibles avec l'habitat ;

- les secteurs 1AUi affectés aux activités industrielles ou artisanales de toute nature.

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	Adresse	Cadastre	Surface terrain / surface de plancher (SDP)		Urbanisme	Prix	Prix /m²	Observations
1	26/02/2025	6 rue Gouah Rion Lotissement Les Champs Fleuris 56440 LANGUIDIC	ZO 463	311 m²	-	Ub (OAP)	59 900,00 €	192,60 €	Terrain à bâtir portant le n°18 du lotissement « Les Champs Fleuris ». Vendeur : NEGOCIM
2	24/05/2023	11 rue Gouah Rion Lotissement Les Champs Fleuris 56440 LANGUIDIC	ZO 451	421 m²	-	Ub (OAP)	71 900,00 €	170,78 €	Terrain à bâtir portant le n°6 du lotissement « Les Champs Fleuris ».
3	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 ».
4	18/04/2023	7 bis rue des Frères Jaffré 56440 LANGUIDIC	AH 640 AH 643 AH 644	854 m²	-	Ub (OAP)	105 000,00 €	122,95 €	Terrain à bâtir enclavé non viabilisé à usage de jardin encombré d'un garage voué à la démolition situé à l'emplacement du chemin d'accès. L'acquéreur déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'une maison à usage d'habitation.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1320250929-DE

5	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.
							Moyenne	**153,59 €**	**-**
							Moyenne géométrique	**149,93 €**	**-**
							Médiane	**170,78 €**	**-**
							1er quartile	**122,95 €**	**-**
							3ème quartile	**173,91 €**	**-**
							Minimum	**107,71 €**	**-**
							Maximum	**192,60 €**	**-**

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

Le service du Domaine propose de retenir le prix moyen arrondi à 154 € / m² soit la valeur vénale suivante pour le lot n°10 du lotissement de Coët Mousset :

413 m² x 154 € / m² = 63 602 € que l'on arrondit à 64 000 €

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 **64 000 €.**

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 57 600 €.

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.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1320250929-DE

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 par délégation,

Frédéric PIQUEMAL

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

PJ DEL13_2025_09_29 Avis des domaines lot 10 Coët Mousset