Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1620250929-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 16/07/2025

La Directrice départementale des Finances publiques du Morbihan par intérim

à

Monsieur le Maire de Languidic

Réf DS : 25253090
Réf OSE : 2025-56101-51399

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 : Domaine public – délaissé en nature d'impasse avec revêtement de type enrobé – surface : 248 m²

Adresse du bien : Place Saint-Luc, village de Kergonan 56440 LANGUIDIC

Valeur : 2 480 €, 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-DEL1620250929-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 :	09/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/07/2025

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 d'une impasse aux propriétaires des parcelles contiguës.

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-DEL1620250929-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

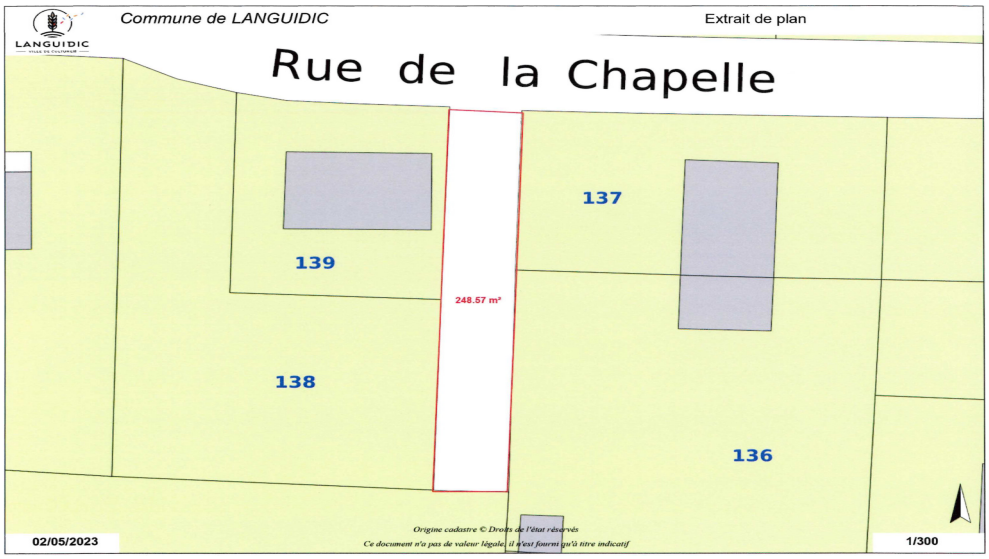
L'impasse est située en zone urbaine à Kergonan.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre.

4.4. Descriptif

Délaissé du domaine public communal – impasse avec revêtement sans dénomination – 248 m²



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.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1620250929-DE

6 - URBANISME

Règles actuelles

L'impasse est **en zone Ub** au plan local d'urbanisme en vigueur.

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 délaissés du domaine public et de voies d'accès ou de passage en zone urbaine (voirie), situés dans le secteur géographique de LANGUIDIC ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP		Urbanisme	Prix	Prix / m²	Observations
1	29/08/2024	Lieu-dit Couët Mousset 56440 LANGUIDIC	ZP 80	196 m²	-	1AUa	2 450,00 €	12,50 €	 Cession à la Commune de Languidic d'une parcelle à usage de passage.
2	24/05/2023	Lieu-dit Mané Golern 56440 LANGUIDIC	XT 378	156 m²	-	Ub	1 500,00 €	9,62 €	 Cession d'une parcelle de terrain à usage d'accès.
3	17/03/2021	Rue du Pont Neuf 56690 LANDÉVANT	ZN 534	2 m²	-	Ub	20,00 €	10,00 €	 Cession d'un délaissé de voirie par le Département du Morbihan.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1620250929-DE

4	26/05/2020	Impasse des Insignis 56700 KERVIGNAC	AA 220	465 m²	-	Uba	6 000,00 €	12,90 €	 Cession d'une parcelle de terre à usage de voie d'accès.
5	02/05/2019	1 rue du Commandant Cousteau 56850 CAUDAN	YM 580	100 m²	-	Ub	1 000,00 €	10,00 €	 Cession d'une bande de terrain en bordure de voirie par la Commune de Caudan.
6	23/04/2019	Impasse des Courlis 56930 PLUMÉLIAU	ZI 315	66 m²	-	Ubb	660,00 €	10,00 €	 Cession d'une bande de terrain par la Commune de Pluméliau.
7	11/01/2018	Rue du Dranker 56700 HENNEBONT	AL 872	12 m²	-	Usc	120,00 €	10,00 €	 Cession d'un délaissé de voirie issu du domaine public communal par la Commune d'Hennebont.
8	22/12/2017	8 rue Bobinnec 56700 HENNEBONT	AL 856	10 m²	-	Usb	100,00 €	10,00 €	 Cession d'un délaissé de voirie issu du domaine public communal par la Commune d'Hennebont.

Moyenne	**10,63 €**	-
Moyenne géométrique	**10,56 €**	-
Médiane	**10,00 €**	-
1er quartile	**10,00 €**	-
3ème quartile	**10,63 €**	-
Minimum	**9,62 €**	-
Maximum	**12,90 €**	-

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1620250929-DE

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

Le service du Domaine retient le prix médian de 10 € / m² observé dans son étude de marché soit la valeur vénale suivante pour l'impasse sans dénomination :

248 m² x 10 € / m² = 2 480 €

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 **2 480 €.**

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 2 230 € (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.

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 056-215601014-20251001-DEL1620250929-DE

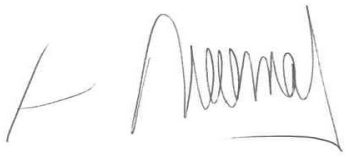
11 - OBSERVATIONS

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 la Directrice départementale des Finances publiques du Morbihan par intérim et 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.