

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 056-215601014-20240925-DEL0720240923-DE

7302 - SD



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 11/09/2024

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

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS : 19624119

Réf OSE : 2024-56101-63189

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 : Maison funéraire – surface utile : 287 m² – parcelles AD 151 et AD 152p –
contenance cadastrale de l'ensemble : 751 m²

Adresse du bien : Impasse du Cimetière 56440 LANGUIDIC

Valeur : 330 000 €, 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 :	28/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/08/2024

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 d'un funérarium à une entreprise de pompes funèbres.

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

La maison funéraire est située à proximité du centre-bourg.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	AD 151	Lieu-dit Le Bourg	245 m ²	Terrain d'agrément
LANGUIDIC	AD 152	Lieu-dit Le Bourg	1 650 m ²	Pré de classe 2
TOTAL			1 895 m²	

L'emprise foncière du projet est de 751 m² car une portion seulement de la parcelle AD 152 est cédée.

4.4. Descriptif

Une maison funéraire ; l'état de l'immeuble est moyen en raison de fortes remontées d'humidité dues à l'emplacement sur un ancien marécage.





4.5. Surfaces du bâti

Surface utile : 287 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. Conditions d'occupation : situation libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles sont **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 complexes funéraires en France, ont été recherchées.

Complexe funéraire – valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface utile / surface terrain		Urbanisme	Prix	Prix / m ²	Observations
1	11/04/2023	626 rue de Saint Fiacre 56320 LE FAOUËT	G 1228	113 m ²	1 571 m ²	Ub	140 000,00 €	1 238,94 €	 <p>Cession d'un immeuble à usage de marbrerie et maison funéraire (complexe funéraire) avec 33 places de stationnement.</p>
2	30/12/2021	209 avenue du Général Leclerc et 1 rue des Arcades Carrefour des Arcades 87000 LIMOGES	BS 816 BS 818 BS 824 BS 826	719 m ²	2 934 m ²	Ua1	920 000,00 €	1 279,55 €	 <p>Cession d'un immeuble à usage de marbrerie et maison funéraire (complexe funéraire) avec 33 places de stationnement.</p>
3	28/05/2021	Rue de l'Enclos 56190 MUZILLAC	BK 765	132 m ²	1 467 m ²	Uaa	189 375,00 €	1 434,66 €	 <p>Cession d'une maison funéraire comprenant : un local préparatoire, trois salons, trois sas, entrée, dégagement, wc, débarras, bureau.</p>
4	11/12/2020	21 rue Colbert Lieu-dit La Ferté 56300 SAINT-THURIAU	ZY 188 ZY 191	231 m ²	3 083 m ²	Uiz1	210 000,00 €	909,09 €	 <p>Cession d'un complexe funéraire.</p>
5	08/11/2019	9 rue Louis Renault ZI du Pigeon Blanc 56500 LOCMINÉ	AH 352 AH 488 AH 489	249 m ²	4 539 m ²	Ui	389 000,00 €	1 562,25 €	 <p>Cession d'un complexe funéraire avec parking et</p>

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le 30/09/2024

ID : 056-215601014-20240925-DEL0720240923-DE

6	22/06/2018	3 route du Moulin du Chantre 29190 PLEYBEN	XV 526 XV 528	160 m ²	2 780 m ²	Ub	243 600,00 €	1 522,50 €	 Cession d'un complexe funéraire comprenant : - un funérarium, - un magasin, - un parking, - des espaces verts.
7	22/06/2018	1 rue d'Écosse ZI de Kroas Lesneven 29520 CHATEAUNEUF-DU-FAOU	B 949	165 m ²	3 150 m ²	Ui	243 600,00 €	1 476,36 €	 Cession d'un complexe funéraire comprenant : - un funérarium, - un magasin, - un parking, - des espaces verts.
8	04/04/2017	20 rue de Govéan ZA de Kerollaire 56370 SARZEAU	XD 55	320 m ²	1 779 m ²	Uz	400 000,00 €	1 250,00 €	 Cession d'un complexe funéraire avec parking.
9	28/02/2017	1 Parc Hent Alré 56330 PLUVIGNER	AM 137	228 m ²	1 766 m ²	Ub	350 000,00 €	1 535,09 €	 Cession d'un complexe funéraire avec parking et terrain.
							Moyenne	1 356,49 €	-
							Médiane	1 434,66 €	-
							1^{er} quartile	1 250,00 €	-
							3^{ème} quartile	1 522,50 €	-
							Moyenne géométrique	1 340,02 €	-
							Minimum	909,09 €	-
							Maximum	1 562,25 €	-

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

On retient le prix moyen observé de 1 360 € / m² (arrondi) auquel on applique un abattement de 15 % pour tenir compte des infiltrations et donc des travaux à prévoir soit la valeur vénale suivante :

$287 \text{ m}^2 \times 1\,360 \text{ € / m}^2 \times 0,85 = 331\,772 \text{ €}$ que l'on arrondit à 330 000 €

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 **330 000 €**.

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 297 000 €.

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 24 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