



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 08/04/2024

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

Le Directeur départemental des Finances publiques du
Morbihan

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 : 16996908

Réf OSE : 2024-56101-23112

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 industriel – parcelle ZB 359 – surface : 1 325 m² environ

Adresse du bien :

Rue du Petit Bois, ZA de Lanveur 564440 LANGUIDIC

Valeur :

33 125 € HT, 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

tél : 02 97 65 19 00

courriel : urbanisme@languidic.fr

2 - DATES

de consultation :	22/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/03/2024

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la parcelle ZB 359.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Languidic est une ville située dans le département du Morbihan en région Bretagne. La population est de 8 047 habitants. Languidic appartient à la communauté d'agglomération Lorient Agglomération. Le code postal de Languidic est 56440.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans la zone d'activités de Lanveur Nord.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LANGUIDIC	ZB 359	Er Houerem	1 325 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1 325 m²	

4.4. Descriptif

Terrain industriel.

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 est en zone **Ui** au plan local d'urbanisme en vigueur.

La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

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 terrains industriels ont été recherchées.

Terrain à bâtir industriel – valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP		Urbanisme	Prix HT	Prix HT /m ²	Observations
1	12/05/2023	144 rue Er Houerem ZA de Lanveur Nord 56440 LANGUIDIC	ZB 313 ZB 314 ZB 329	3 462 m ²	-	Ui (OAP)	57 800,00 €	16,69 €	Cession par la Commune de LANGUIDIC.
2	17/06/2022	132 rue Er Houerem ZA de Lanveur Nord 56440 LANGUIDIC	ZB 315	868 m ²	-	Ui (OAP)	30 000,00 €	34,56 €	Cession entre particuliers.
3	06/08/2021	106 rue des Ateliers ZA de Lanveur 56440 LANGUIDIC	ZB 383 ZB 417	821 m ²	-	Ui (OAP)	20 525,00 €	25,00 €	Cession par la Commune de LANGUIDIC.
							Moyenne	25,42 €	-
							Médiane	25,00 €	-

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

Le service du Domaine, prenant note de la délibération du Conseil municipal du 28 avril 2022 concernant les nouvelles tarifications de terrains industriels et artisanaux (80 € HT / m² pour les terrains situés en bordure ou en visibilité de la RN 24, 40 € HT / m² pour ceux en 2^{ème} rang i.e. sans visibilité de la RN 24 et dont la superficie est inférieure à 2 000 m², 30 € HT / m² pour ceux en 2^{ème} rang toujours mais dont la superficie est supérieure ou égale à 2 000 m², et enfin 10 € HT / m² pour les parties non constructibles), propose néanmoins de retenir le prix médian de 25 € HT / m² observé dans son étude de marché soit la valeur vénale suivante :

$$1\,325\text{ m}^2 \times 25\text{ € HT / m}^2 = 33\,125\text{ € HT}$$

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 **33 125 €**.

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 30 000 € (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.

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