



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction générale des Finances publiques

Le 25/05/2023

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 53

Réf DS: 12412586

Réf OSE : 2023-56101-33472

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 d'habitation – surface habitable : 115 m² – parcelle AB 34

Adresse du bien :

1 rue de Landévant 56440 LANGUIDIC

Valeur :

265 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(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 : | 02/05/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 11/05/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input checked="" 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

Motivation exprimée par le consultant : réserve foncière, maîtrise du renouvellement urbain

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 est située à l'entrée du village de Tréauray en bordure d'une route départementale – quartier résidentiel.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|--------------|----------|------------------------------------|--------------------------|---------------|
| LANGUIDIC | AB 34 | 1 rue de Landévant 56440 LANGUIDIC | 446 m ² | Sol |
| TOTAL | | | 446 m² | |

4.4. Descriptif

Maison en pierres sous ardoises construite au début du 20^{ème} siècle, comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, cabinet de toilette, wc, dégagement ;
- à l'étage : trois chambres, bureau, salle de bain,
- grenier au-dessus mais inutilisé à cause de l'isolation (200 mm laine de verre au sol) ;
- annexes :
 - une cave
 - une chaufferie
 - un grenier au-dessus des annexes (utilisable)

L'état général de la maison est bon : la couverture de la partie habitable a été refaite à neuf en 2015 et un ravalement a été fait en 2017.

En outre, le bitumage des abords et la pose de mobilier urbain de sécurité devant l'issue de secours a été effectué en 2017 après bornage du terrain.

L'intérieur de la maison a été rénové en 2012 pour satisfaire aux normes de la Protection maternelle et infantile (PMI).

Les ouvertures qui n'étaient pas conformes ont également été remplacées.

Le bien est situé au bord de la RD 765 et entouré de voies de circulation ; le jardin est petit en comparaisons des surfaces observées sur les propriétés alentours.

4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable : 115 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Monsieur Marcel LE MANCQ

5.2. Conditions d'occupation : loué.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle est **en zone Ubp** 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.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les secteurs indicés Ubp au règlement graphique sont soumis à protection architecturale du fait de leur caractère patrimonial.

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 maisons d'habitation anciennes à LANGUIDIC et dans les communes alentours, sur les 3 dernières années, ont été recherchées.

| Maison d'habitation – valeur vénale | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------|--|------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------|--------------|----------------------|---|
| N | Date mutation | Adresse | Cadastre | Surface habitable / surface terrain | | Urbanisme | Prix | Prix /m ² | Observations |
| 1 | 16/02/2022 | 11 bis rue du Ty Forn 56440 LANGUIDIC | AB 159 | 127 m ² | 1 234 m ² | Ub | 360 000,00 € | 2 834,65 € | Cession d'une maison d'habitation sur sous-sol (construction de 1972) comprenant : - au sous-sol : un garage, deux caves, chaufferie, - au rez-de-chaussée : une entrée, un salon-séjour avec cuisine aménagée et équipée (lave-vaisselle, réfrigérateur, hotte, éléments hauts et bas), trois chambres dont deux avec points d'eau, deux wc, un espace buanderie, - à l'étage : dégagement, un espace mezzanine, quatre chambres, un bureau, une salle d'eau avec wc, - grenier. Jardin attenant. |
| 2 | 17/12/2021 | 11 rue de la Résistance 56440 LANGUIDIC | AE 113 | 110 m ² | 650 m ² | Ub | 230 000,00 € | 2 090,91 € | Cession d'une maison à usage d'habitation (construction de 1955) comprenant : - au rez-de-chaussée : une entrée, un salon / séjour, une cuisine ouverte aménagée et équipée, une salle de bains, un wc, une chambre, une buanderie - à l'étage : un coin bureau, deux chambres et une salle d'eau avec wc. Cabanon à l'extérieur. Jardin attenant. |
| 3 | 15/10/2021 | 6 impasse du Donjon 56440 LANGUIDIC | ZD 181 ZD 375 | 113 m ² | 251 m ² | Aa | 265 000,00 € | 2 345,13 € | Cession d'une longère à usage d'habitation (construction de 1900), comprenant : - au rez-de-chaussée, hall d'entrée avec placard, salon avec cheminée, bureau, cuisine, aménagée et équipée, wc, salle d'eau – buanderie ; - à l'étage : mezzanine, 4 chambres, wc, salle de bains. |

| | | | | | | | | | |
|---|------------|--|--------|--------------------|--------------------|----|--------------|------------|---|
| 4 | 15/09/2021 | 1 rue de l'Argoat 56690 LANDAUL | ZI 285 | 120 m ² | 445 m ² | Ua | 237 500,00 € | 1 979,17 € | Cession d'une maison d'habitation (construction de 1900) comprenant : - au rez-de-chaussée : un salon-séjour, cuisine aménagée et équipée, salle d'eau, une chambre, wc ; - à l'étage : dégagement, trois chambres, salle de bains avec wc ; - grenier au-dessus. Et terrain attenant sur lequel existe un puits. |
| 5 | 01/07/2021 | 4 rue des Vergers 56440 LANGUIDIC | AH 102 | 120 m ² | 805 m ² | Ub | 310 000,00 € | 2 583,33 € | Cession d'une maison à usage d'habitation de type néo-breton édifée sur garage en sous-sol (construction de 1970) comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon avec cheminée, cuisine aménagée (meubles hauts et bas) et équipée (four, plaques de cuisson 5 feux gaz, lave-vaisselle, hotte, réfrigérateur-congélateur), deux chambres, placard dans dégagement, cellier, salle de bains, wc. séparé, - à l'étage : quatre chambres, salle de bains, wc. séparé, placard dans dégagement, - grenier non aménageable, - abri de jardin. |
| 6 | 30/09/2020 | 12 impasse Alfred de Musset 56440 LANGUIDIC | ZP 35 | 124 m ² | 382 m ² | Ub | 225 000,00 € | 1 814,52 € | Cession d'une maison à usage d'habitation (construction de 1967) comprenant : - au sous-sol : buanderie, garage, atelier, chaufferie ; - au rez-de-chaussée : entrée, WC, salon, séjour, cuisine ouverte, 2 chambres et une salle d'eau ; - à l'étage : dégagement, 2 chambres, une salle d'eau. Terrain. |
| | | | | | | | moyenne | 2 274,62 € | - |
| | | | | | | | médiane | 2 218,02 € | - |

Pour information :

* Vente du 29/07/2016, concernant la parcelle A 1210, lieu Le Grestello à ARZAL (56190), d'un local professionnel à usage de micro-crèche comprenant une entrée, un sanitaire, une buanderie, une pièce de vie, un bureau, un office, un espace de stockage, une cuisine avec local de ménage, un espace de change et deux pièces avec placards, un terrain avec 7 places de stationnement dont une place PMR sur la partie avant et sur la partie arrière un espace clos avec cabanon de jardin, d'une surface utile de 95 m²

Prix : 180 000,00 € HT soit 1 894,74 € HT / m²

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

L'usage professionnel ne modifie en rien le caractère habitable de maison sauf marginalement si l'on considère les normes de sécurité PMI, on peut donc retenir le prix moyen observé de 2 300 € / m² concernant des cessions de biens équivalents soit la valeur vénale suivante :

$115 \text{ m}^2 \times 2\,300 \text{ € / m}^2 = 264\,500 \text{ €}$ que l'on arrondit à 265 000 €

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 **265 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 305 000 € (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 en cas de 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