



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 04/04/2024

Direction départementale des Finances publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

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

Téléphone : 02 97 01 51 53

Monsieur le Maire de LANGUIDIC

Réf DS : 16939437

Réf OSE : 2024-56101-21911

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 à bâtir – projet : construction d'un EHPAD de 76 lits – surface de plancher : 4 357 m² – parcelle ZP 86p – emprise : 7 478 m²

Adresse du bien : Rue de Couët Mousset 56440 LANGUIDIC

Valeur : 261 420 € (valeur vénale des droits à construire), 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 :	20/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/03/2024

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"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières: cession d'un terrain à bâtir viabilisé (aménagement en cours – la commune prend en charge les travaux de Voirie et Réseau Divers) pour la réalisation d'un EHPAD avec une surface plancher de 4 357 m².

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

Opération d'ensemble : oui.

Calendrier prévisionnel : mai 2024.

Prix négocié : les ratios du PLH ont été pris en compte (60 € / m² plancher pour du collectif soit 261 420 €) et la Commune de LANGUIDIC a négocié avec Morbihan Habitat une cession à hauteur de 320 000 € net vendeur en raison d'un aménagement plus coûteux qu'habituellement dû aux caractéristiques physiques du terrain.

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

Futur écoquartier intergénérationnel (Ehpad, lotissement, salles de sport, jardins partagés) 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 86	Lieu-dit Coët Mousset	48 914 m ²	Terre 3
TOTAL			48 914 m²	

4.4. Descriptif

Terrain cédé viabilisé – surface : 7 478 m².



4.5. Surfaces du bâti

Surface de plancher du futur EHPAD : 4 357 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

5.2. **Conditions d'occupation** : situation libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La portion de parcelle est **en zone 1AUa** au plan local d'urbanisme en vigueur et concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 notamment le secteur 1AUa affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison de la charge foncière (CF) 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.

Pour rappel : CF = prix du terrain nu et libre / surface de plancher (SdP) réellement constructible (permis de construire)

La CF recouvre, soit le prix du terrain proprement dit avant construction, soit l'ensemble des dépenses liées au poste « terrain » dans le bilan d'une opération de construction.

« Cette méthode s'applique aux terrains destinés à un programme de construction d'une certaine importance (immeuble collectif notamment). Elle repose sur le constat que le terrain à bâtir est un

élément du prix de revient et, donc, du prix de vente de l'immeuble, est étroitement liée au nombre de mètres carrés de plancher que l'on peut édifier sur une parcelle donnée et au prix auquel le ou les immeubles bâti(s) peuvent être vendus.

L'unité de mesure retenue pour valoriser le terrain n'est pas le m² de terrain nu, mais le m² de SdP (surface de plancher) constructible, tel qu'il résulte des règles d'urbanisme ou du programme autorisé. »

Source : L'expertise immobilière en 50 fiches pratiques – éditions Le Moniteur

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Étude de marché : cessions de terrains à bâtir pour la réalisation de programmes immobiliers comprenant des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale (maisons individuelles et bâtiments collectifs) et des locaux d'activités tertiaires.

<i>Biens non bâtis – droits à construire – valeur vénale</i>									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / surface de plancher (SdP)		Urbanisme	Prix HT	Prix HT / m ² SdP (charge foncière)	Observations
1	16/03/2023	2 square Louis Le Couriaud 56620 CLÉGUER	AE 16	3 468 m ²	245,83 m ² Logement locatif social (LLS) 4 maisons	Ua	112 984,34 €	90,00 €	Cession d'un terrain encombré de bâtiments désaffectés (anciennement à usage de presbytère et de médiathèque) qui seront déconstruits pour la réalisation d'un programme qui comprendra à son achèvement 4 maisons groupées, un bâtiment de 9 logements, un bâtiment de 8 logements avec au rez-de-chaussée une cellule livrée brute de béton, clos, couvert et réseaux en attente. Tous les logements seront des logements locatifs sociaux (LLS). Acquéreur : AIGUILLON CONSTRUCTION.
					525,87 m ² LLS Bâtiment collectif Est			60,00 €	
					451,97 m ² LLS Bâtiment collectif Sud			60,00 €	
					254,38 m ² Cellule d'activités livrée brute de béton			126,54 €	
2	21/11/2022	Rue de l'Île Longue Lieu-dit Lann Guerban Lotissement Dervenn 2 56400 PLUNERET	ZD 886	1 949 m ²	1 091 m ²	1AUa	86 960,00 €	79,71 €	Cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 2 bâtiments pour 18 logements collectifs (locatif social). Acquéreur : ESPACIL HABITAT.
3	17/10/2022	44 bis rue de la Mairie Résidence Park En Traezh 56570 LOCMIQUÉLIC	BC 772	899 m ²	546,20 m ²	Uaa	32 772,00 €	60,00 €	Cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'un immeuble collectif de 11 appartements. Acquéreur : SA LE FOYER D'ARMOR.

4	12/07/2022	1 rue Killkenie 7 rue de Parc Kreiz Lotissement du Parc Kreiz 56240 CALAN	D 1234	709 m ²	332 m ²	Ub	48 000,00 €	144,58 €	d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 4 logements sociaux individuels. Acquéreur : LORIENT HABITAT.
5	15/12/2020	Rue Françoise Dolto Rue Camille Muffat 56650 INZINZAC-LOCHRIST	YD 478	1 565 m ²	529,08 m ²	Ubb	44 198,18 €	83,54 €	Cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 6 logements sociaux individuels dont 3 logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et 3 autres financés par un prêt locatif à usage social (PLUS). Acquéreur : LORIENT HABITAT.
6	08/12/2020	Lieu-dit Kergroix Lotissement communal Mane Hergo 56240 LANVAUDAN	A 2485 A 2487 A 2491 A 2498 A 2501	502 m ²	187 m ²	Ub	16 830,00 €	90,00 €	Cession par la Commune de LANVAUDAN d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 2 maisons à usage d'habitation. Acquéreur : LORIENT HABITAT.
7	13/10/2020	43 lotissement de Bellevue 56680 PLOUHINEC	ZA 537	1 774 m ²	1 456 m ²	U	112 938,75 €	77,57 €	Cession par la Commune de PLOUHINEC d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 2 bâtiments collectifs (R+1 + combles) – 22 appartements. Acquéreur : LORIENT HABITAT.
8	15/09/2020	29 rue Paul Ihuel Rue de la Forge 56240 PLOUAY	AD 383	1 266 m ²	660 m ²	U	39 600,00 €	60,00 €	Cession par le Département du Morbihan d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 8 logements collectifs sociaux et 1 maison individuelle. Acquéreur : BRETAGNE SUD HABITAT.
9	23/07/2020	Rue des Bignonnes Lieux-dits Pen Er Prat et Er Fouillac 56650 INZINZAC-LOCHRIST	YD 499	1 000 m ²	590 m ²	Ubb	59 040,00 €	100,07 €	Cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 10 appartements (logements sociaux). Acquéreur : LORIENT HABITAT.
10	20/05/2020	Lieu-dit Kerberenne 56670 RIANTEC	BI 185	1 705 m ²	1 044,32 m ²	Ua	62 659,20 €	60,00 €	Cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction de logements collectifs sociaux. Acquéreur : BRETAGNE SUD HABITAT.
11	01/10/2019	Lieu-dit Stangalen Lotissement Les Jardins de Stangalen 56530 GESTEL	ZE 780	970 m ²	440 m ²	Ub	47 000,00 €	106,81 €	Cession par la Commune de GESTEL d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 5 logements locatifs sociaux individuels groupés. Acquéreur : ESPACIL HABITAT.
12	10/10/2017	Lieu-dit Le Ninijo Lotissement Le Domaine des Sens 56620 PONT-SCORFF	ZM 1063	4 822 m ²	2 578 m ²	1AUa	157 000,00 €	60,90 €	Cession d'un terrain à bâtir destiné à la construction de 4 bâtiments collectifs en R+2 sur sous-sol de 41 logements sociaux et 41 places de stationnement dont 21 en sous-sol. Acquéreur : LORIENT HABITAT.

13	05/04/2017	Lieu-dit Kerlouarn Domaine de Kerlouarn 56700 HENNEBONT	AN 875	2 748 m ²	758,07 m ² (locatif social) 519,84 m ² (location accession – PSLA)	Ubb	89 887,50 €	50,00 € 100,00 €	bâtir destiné à la construction d'un immeuble collectif de 12 appartements locatifs sociaux et de 6 maisons individuelles en accession sociale (PSLA). Acquéreur : ESPACIL HABITAT
14	21/09/2005	10 avenue du Général de Gaulle 56600 LANESTER	AX 1248	2 928 m ²	1 844 m ²	Ud	91 500,00 €	49,62 €	Cession par la Commune de LANESTER d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'un EHPAD (résidence Kerélys). Acquéreur : ESPACIL HABITAT.

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

S'agissant d'un projet de construction d'EHPAD de 76 lits porté par le bailleur social Morbihan Habitat, le service du Domaine, n'ayant trouvé qu'une cession de terrain pour la réalisation d'un EHPAD datant de 2005 (terme de comparaison n°14), propose de retenir le prix de 60 € HT / m² SdP observé sur des cessions d'immeubles collectifs à vocation sociale soit la valeur vénale suivante pour l'emprise foncière en droits à construire :

$$4\,357\text{ m}^2 \times 60\text{ € HT / m}^2\text{ SdP} = 261\,420\text{ € HT}$$

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 **261 420 €**.

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 235 000 € (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 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 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