



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/03/2025

Direction départementale des Finances Publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier COLIN

téléphone : 02 97 01 51 55 — 06 26 92 30 48
courriel olivier.colin@dgfip.finances.gouv.fr

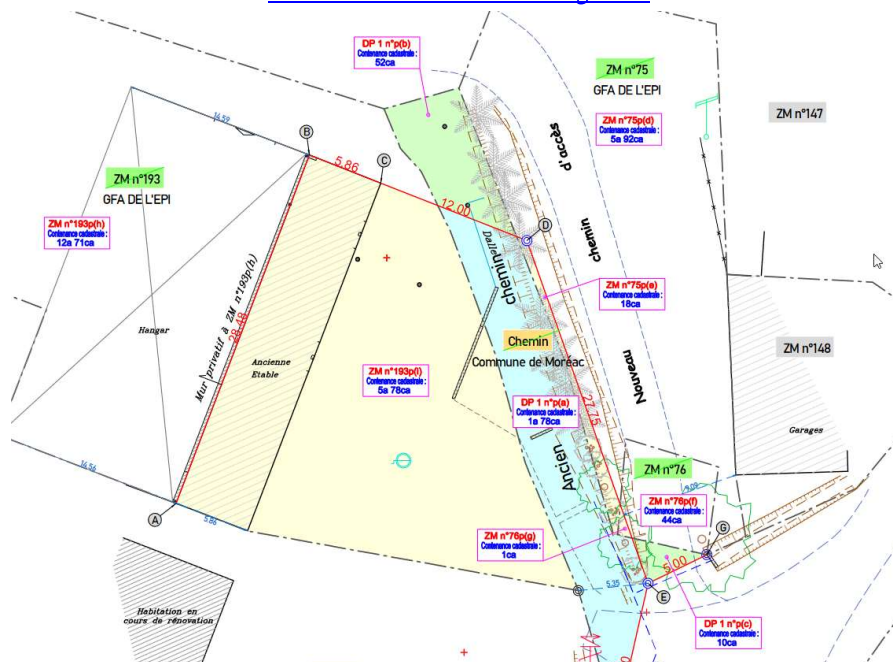
Monsieur Le Maire
Commune de Moréac

Réf. DS : 22692760

Réf. OSE : -2025-56140-15122

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 :

Sections de voie communale DP 1 n° (b) et DP 1 n° (c) d'une contenance totale de 62ca située en zone Aa (en vert sur le plan).

Adresse du bien :

Castello 56500 Moréac

Valeur :

40 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Mairie de Moréac

affaire suivie par : Mme Mylène ONNO, assistante urbanisme.

courriel : urbanisme@moreac.fr

Tél : 02 97 60 04 23

2 - DATES

de consultation :	25/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/02/2025

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

Dans le cadre de leur projet de division avec leurs voisins Monsieur LE GAL et Madame LAMOUR, la société GFA DE L'EPI souhaite acquérir une partie de la voie communale n° 91 situé entre ses parcelles ZM 76, ZM 75, ZM 191 et ZM 193. La surface totale des 2 sections de parcelles est de 62 m² (DP1n°p(b) et DP 1n°p(c))

Prix proposé : 0,72 € /m²

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



4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Moréac est une commune rurale située à une trentaine de kilomètres au Nord de Vannes, au carrefour de 2 grands axes routiers : la RD 767 reliant Vannes à Saint-Brieuc et la voie express RN24 reliant Rennes à Lorient. Moréac dépend l'intercommunalité : Morbihan Centre Communauté et comptait 3 698 habitants en 2021 (source INSEE 2024).

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

Le chemin se situe à 5km au Nord Est du centre bourg de la commune de Moréac et à 5 km des Bourgs de Régigny et Radenac, à proximité de la D 177.

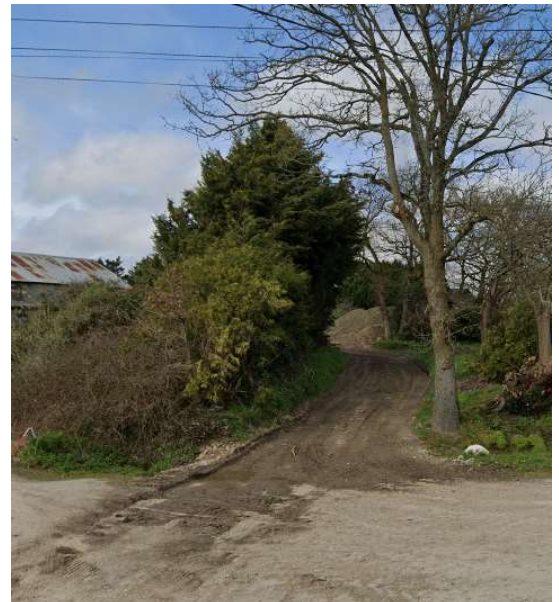
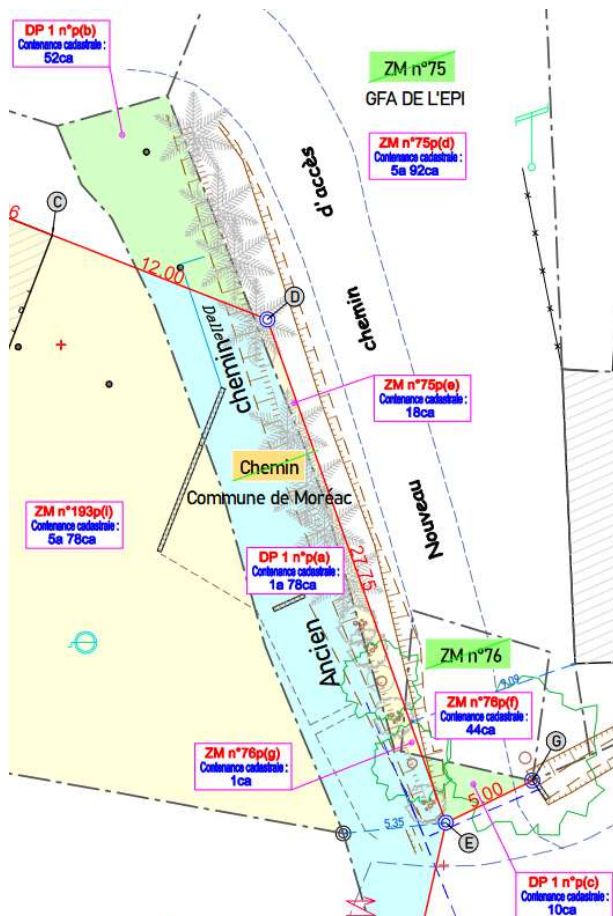
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
MOREAC	DP 1 (b)	Castello	52	Chemin
MOREAC	DP 1 (c)	Castello	10	Chemin
		TOTAL	62	

4.4. Descriptif

Portions de Chemin en nature de terre (en vert sur le plan)



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Moréac.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

MOREAC (56140)

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MOREAC, dont la dernière procédure a été approuvée le 15/12/2022.

Périmètre de réciprocité sanitaire

Zone classée Aa, Aa : Secteur réservé à l'ensemble des activités agricoles ou d'extraction

Ensemble des pièces écrites >

Téléchargez l'archive complète

Plus d'informations

Documents antérieurs

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

→ Recherche de cessions de parcelles en nature de terre, entre janvier 2022 et décembre 2025, 5kms autour du bien à évaluer :

Biens non bâtis – Terre -Valeur vénale							Prix total	Prix/m ²	Observations
N°	Date mutation	Ref. Cadastrales	Urbanisme	Commune	Adresse	Surface terrain (m ²)			
1	10/09/24	XY 11 XY 40	Aa	MOREAC	LE PETIT KERANSCHÉLE	49025	34 300,00 €	0,70 €	Terre
2	07/11/23	XY 16 XY 43	Aa	MOREAC	LE PETIT KERANSCHÉLE	105029	84 023,00 €	0,80 €	Terre
3	18/09/23	ZY 23 /ZO 24 ZO 39	Aa	MOREAC/ RADENAC	LE COLLET	29350	18 000,00 €	0,61 €	Terre
4	08/06/23	XM 6	Aa	MOREAC	MARECANNE	4975	3 980,00 €	0,80 €	Terre
5	08/06/23	XM 62	Aa	MOREAC	MARECANNE	10532	8 425,00 €	0,80 €	Terre
6	15/02/23	XY 50	Na Aa Nzh1 Azh	MOREAC	LE PETIT FAOUEDO	15053	10 567,00 €	0,70 €	Terre
7	29/11/22	XY 49	Aa	MOREAC	LE PETIT FAOUEDO	16711	11 405,00 €	0,68 €	Terre
8	26/07/22	XP 55	Aa	MOREAC	KERBOLOT	17339	14 434,00 €	0,83 €	Terre
9	22/07/22	XN 174	Aa + Azh91 %	MOREAC	KERHOUEANT	2451	823,00 €	0,34 €	Terre
10	23/03/22	YL 72	Aa	MOREAC	KERIMARS	9926	5 000,00 €	0,50 €	Terre
11	27/01/22	XM 10	Aa +Azh 6 %	MOREAC	KER ANNA	59256	49 000,00 €	0,83 €	Terre
12	24/01/22	ZO 192 XP 42	Aa Nzh 1 (16%)	MOREAC PLUMELIN	KERBOLOT PARC ER LAIRE	110374	60 705,00 €	0,55 €	Terre
							Moyenne / m²	0,68 €	
							Médiane / m²	0,70 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 0,68 € / m² et une valeur médiane de 0,70 € / m², dans une fourchette variant de 0,34 € / m² à 0,83 € / m².

Au regard des termes de comparaison le service du Domaine propose de retenir la valeur médiane de **0,70 € / m²**, soit pour 178 m² :

$$62 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ € / m}^2 = 43,40 \text{ € arrondie à } \mathbf{45 \text{ €}}$$

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 **45 €**.

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 40 € (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 élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 10 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
et par délégation,



Olivier COLIN
Inspecteur des Finances publiques