Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances publiques**

**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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL
Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 97 01 51 53

Le 16/01/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire de Quéven

**Réf DS : 28190405**
**Réf OSE : 2025-56185-à renseigner**

# 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*



*Nature du bien :* Terrain à bâtir d'une surface de 2 837 m² – parcelle BO 190 – droits à construire : 1 872 m² de surface de plancher (SDP) – 22 logements locatifs sociaux (LLS) pour 1 377 m² de SDP et 8 logements PSLA (Prêt Social de Location-Accession) pour 495 m² de SDP

*Adresse du bien :* Rue Armelle de Vitton 56530 QUÉVEN

*Valeur :* 183 330 € HT (charge foncière du terrain nu), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE DE QUÉVEN

affaire suivie par : Madame Aurore LHYVER, responsable pôle aménagement et urbanisme

tél : 02 56 37 30 69

courriel : alhyver@mairie-queven.fr

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| de consultation : | 11/12/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 16/01/2026 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

| | |
|---|---|
| Cession : | ☒ |
| Acquisition : | amiable ☐<br>par voie de préemption ☐<br>par voie d'expropriation ☐ |
| Prise à bail : | ☐ |
| Autre opération : | |

### 3.2. Nature de la saisine

| | |
|---|---|
| Réglementaire : | ☒ |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] : | ☐ |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | ☐ |

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

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

### 3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : cession de droits à construire.

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : cession à Morbihan habitat d'une emprise cadastrée BO 190 d'une superficie de 2 837 m² sise rue Armelle de Vitton pour la réalisation de 30 logements répartis comme suit : 22 logements locatifs sociaux (LLS) et 8 logements en accession à la propriété (PSLA) – **surface de plancher (SDP) globale créée : 1 872 m².**

Opération d'ensemble : non.

Calendrier prévisionnel : conseil municipal du 18 décembre 2025.

Prix négocié : 183 330,00 € HT – **Le consultant précise que la charge foncière par typologie de logement se répartit comme suit : logements locatifs sociaux : 90 € / m² x 1 377 m² SDP et logements PSLA : 120 € / m² X 495 m² SDP.**

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Quéven est une ville située sur le littoral atlantique dans le département du Morbihan en région Bretagne. La population est de 8 790 habitants. Quéven appartient à la communauté d'agglomération Lorient Agglomération.

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

Secteur sud de Quéven.

### 4.3. Références cadastrales

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

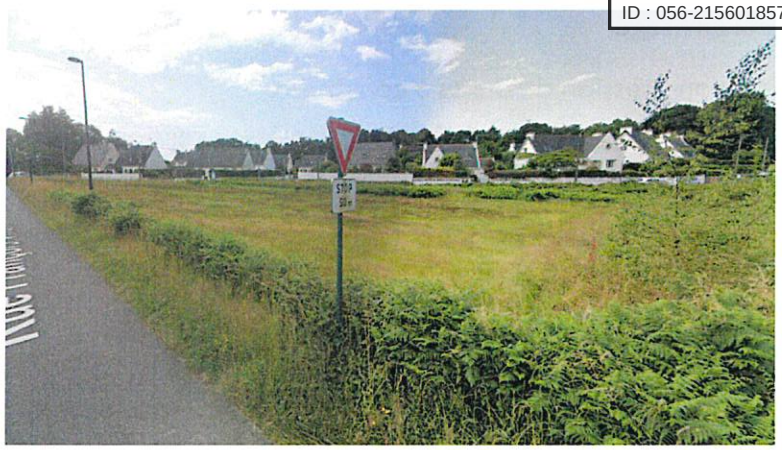
| Commune | Parcelle | Adresse / Lieu-dit | Superficie | Nature réelle |
|---|---|---|---|---|
| QUÉVEN | BO 190 | Rue de Kerdual | 2 837 m² | Terre de classe 1 |
| | | **TOTAL** | **2 837 m²** | |

### 4.4. Descriptif

Terrain à bâtir en nature de pré actuellement (terre de classe 1 selon les données cadastrales).



Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE



**4.5. Surfaces du bâti**

La SDP totale du programme est de 1 872 m² ; la répartition est la suivante :

- 22 logements locatifs sociaux (LLS) : 1 377 m² ;

- 8 logements PSLA : 495 m².

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

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

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

## 6 - URBANISME

**Règles actuelles**

La parcelle est **en zone Ub** au plan local d'urbanisme en vigueur.

Ub : secteur aggloméré de la commune, sans caractère central marqué, destinés à l'habitat et aux 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.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

*Autrement dit la CF est la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un m² de plancher à construire.*

« 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 bâti. Sa valeur est, pour ce motif, 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

#### 1) Des cessions de terrains à bâtir entre promoteurs et bailleurs sociaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) dans le secteur de Quéven ont été recherchées

| *Biens non bâtis – valeur vénale* | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | Date mutation | Adresse | Cadastre | Surface terrain / SdP | | Urbanisme | Prix HT | Prix HT / m² Sdp (charge foncière) | Observations |
| 1 | 14/12/2023 | 13 rue de Melun<br>56100 LORIENT | AZ 20 | 1 257 m² | **3 592,72 m²** | Uaa | 323 344,80 € | **90,00 €** | Cession par LORIENT AGGLOMÉRATION à MORBIHAN HABITAT d'un terrain pour la réalisation de 53 logements locatifs sociaux. |
| 2 | 28/03/2022 | ZAC de Lenn Sec'h<br>56850 CAUDAN | YM 461 | 1 743 m² | **741,16 m²** | 1AUb<br>Na (6%) | 59 292,80 € | **80,00 €** | Cession par la Commune de CAUDAN à MORBIHAN HABITAT d'un terrain à bâtir pour la réalisation de 9 logements collectifs |
| 3 | 08/11/2021 | Rue Marat<br>56600 LANESTER | AE 858 | 2 598 m² | **1 329 m²** | Ud | 100 500,00 € | **75,62 €** | Cession d'un terrain destiné à la construction de logements sociaux Acquéreur : BRETAGNE SUD HABITAT |
| 4 | 29/10/2021 | Rue de Kerforn<br>ZAC de Kerfichant<br>56100 LORIENT | DP 585<br>DP 596<br>DP 597<br>DP 641<br>DP 643 | 4 227 m² | **2 927 m²** | Uac1 | 285 000,00 € | **97,37 €** | Cession d'un terrain à bâtir pour la construction d'un immeuble élevé sur sous-sol, en R+1 et combles, à usage d'habitation collective (49 logements), *représentant le volet social du projet principal envisagé par l'acquéreur*, à savoir la réalisation d'une construction, sur un terrain situé à LORIENT (56100), Quai des Indes. |

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 06/10/2021 | ZAC de Bodélio – îlot B1<br>56100 LORIENT | DK 304 | 2 170 m² | **3 634 m²** | Uda | 327 060,00 € | **90,00 €** | Cession par la Commune de LORIENT d'un terrain destiné à la construction de logements sociaux<br>Acquéreur : LORIENT HABITAT |
| 6 | 16/06/2021 | 1 rue Ferdinand Buisson<br>ZAC du Manio<br>56100 LORIENT | DL 1223 | 952 m² | **970 m²** | 1AUa | 87 298,40 € | **90,00 €** | Cession par la Commune de LORIENT d'un terrain destiné à la construction de biens à usage d'habitat partagé (mixité sociale)<br>Acquéreur : LES TOITS PARTAGÉS DU MANIO / LE LOGIS BRETON |
| 7 | 14/01/2021 | Lieu-dit Kerlaran<br>56530 QUÉVEN | CD 118 | 839 m² | **600 m²** | Ub | 48 577,46 € | **80,96 €** | Cession d'un terrain destiné à la construction de logements sociaux<br>Acquéreur : LORIENT HABITAT |
| 8 | 28/07/2020 | À l'angle du 8 rue de Larmor et du boulevard de l'Yser<br>56270 PLŒMEUR | DB 234 | 948 m² | **607,27 m²** | Uch (OAP) | 54 654,30 € | **90,00 €** | Cession d'un terrain destiné à la construction notamment de logements locatifs sociaux<br>Acquéreur : LE FOYER D'ARMOR |
| 9 | 28/07/2020 | À l'angle du 8 rue de Larmor et du boulevard de l'Yser<br>56270 PLŒMEUR | DB 235 | 3 221 m² | **1 814 m²** | Uch (OAP) | 163 260,00 € | **90,00 €** | Cession d'un terrain destiné à la construction de logements sociaux<br>Acquéreur : BRETAGNE SUD HABITAT |
| | | | | | | | **Moyenne** | **87,11 €** | - |
| | | | | | | | **Médiane** | **90,00 €** | - |

## 2) Des cessions de terrains à bâtir pour la réalisation de logements collectifs en accession sociale intermédiaire (dont PSLA) dans le secteur de Quéven ont été recherchées.

| ***Biens non bâtis – valeur vénale*** | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | Date mutation | Adresse | Cadastre | Surface terrain / **SdP** | | Urbanisme | Prix HT | **Prix HT / m² Sdp (charge foncière)** | Observations |
| 1 | 05/04/2024 | Rue de Larmor<br>56270 PLŒMEUR | DH 44<br>DH 45<br>DH 46 | 4 234 m² | **354 m²** | Uib*<br>(OAP) | 42 480,00 € | **120,00 €** | Cession d'un terrain à bâtir pour la réalisation notamment de logements PSLA<br>Acquéreur : MORBIHAN HABITAT (*programme L'ÉCLAT*<br>*Uib : zone d'activités en mutation destinées à accueillir des opérations de commerces et de bureaux, avec introduction de logements |

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 08/02/2024 | Rue Jacques Brel<br>56700 HENNEBONT | AR 380<br>AR 742<br>AR 746<br>AR 748<br>AR 750 | 21 427 m² | **3 816 m²** | 1AUb | 690 680,00 € | **181,00 €** | Cession d'un terrain à bâtir pour la réalisation d'un lotissement sur 6 îlots comprenant 84 logements, savoir :<br>- 20 logements locatifs sociaux (LLS) ;<br>**- 35 logements en accession sociale ;**<br>- 10 maisons individuelles en accession sociale ;<br>- 1 foyer de vie de 19 unités.<br>Acquéreur : LE FOYER D'ARMOR |
| 3 | 09/11/2023 | 15 rue de Lesbin<br>56530 GESTEL | AB 143<br>AB 144 | 2 427 m² | **1 321 m²** | Ub | 300 000,00 € | **227,10 €** | Cession d'un terrain à bâtir encombré de bâtiments voués à la démolition pour la construction **d'un immeuble de collectif de 20 logements dont 10 accessibles en PSLA (TVA 5,5%).**<br>Acquéreur : SECIB PROMOTION |
| 4 | 11/02/2022 | Lieu-dit Lann Gazec<br>Résidence Les Vergers de Lann Gazec<br>56600 LANESTER | AY 805 | 5 080 m² | **2 998 m²** | Ubb | 411 559,78 € | **137,28 €** | Cession d'un terrain à bâtir pour la construction de **39 logements (14 PSLA et 25 accessions coopératives)** et 45 parkings.<br>Acquéreur : ESPACIL ACCESSION. |
| 5 | 28/07/2020 | 8 rue de Larmor<br>Boulevard de l'Yser<br>56270 PLŒMEUR | DB 234 | 948 m² | **536,48 m²** | Uch | 107 296,00 € | **200,00 €** | Cession d'un terrain destiné **notamment à l'accession PSLA.**<br>Acquéreur : LE FOYER D'ARMOR. |

| | | |
|---|---|---|
| **Moyenne** | **173,08 €** | - |
| **Moyenne géométrique** | **168,40 €** | - |
| **Médiane** | **181,00 €** | - |
| **1er quartile** | **137,28 €** | - |
| **3ème quartile** | **200,00 €** | - |
| **Minimum** | **120,00 €** | - |
| **Maximum** | **227,10 €** | - |

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

Le service du Domaine propose de retenir les valeurs en droits à construire suivantes :

1. **Pour les logements locatifs sociaux (LLS) :**

   **90 € HT / m² SDP** – prix médian de l'étude n°1

2. **Pour les logements PSLA :**

   **120 € HT / m² SDP** – le terme de comparaison n°1 observé dans l'étude n°2 est privilégié

La valeur de la charge foncière pour la parcelle BO 190 conformément au projet de la Morbihan Habitat, en termes de surfaces de plancher et de dispositifs d'accession au logement, est donc la suivante :

1 377 m² x 90 € HT / m² SDP + 495 m² x 120 € HT / m² SDP = 183 330 € HT

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

## 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 **183 330 € (charge foncière).**

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 165 000 € (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.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL2025103B-DE

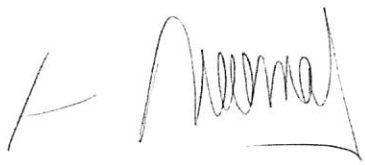
## 11 - OBSERVATIONS

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

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*