Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
7302 - SD
ID : 056-215601857-20251218-DEL202594D-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 15/01/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire de Quéven

Réf DS : 27802051
Réf OSE : 2025-56185-85244

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 : Maison d'habitation **à rénover** – parcelle BE 133 – surface habitable : 76 m²

Adresse du bien : 3 rue Docteur Dieny 56530 QUÉVEN

Valeur : 177 000 € (valeur en poursuite d'usage), assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(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-DEL202594D-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 :	19/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/12/2025
du dossier complet :	19/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ 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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : acquisition amiable d'une maison d'habitation en mauvais état.

Motif et contexte de l'opération, modalités particulière : la maison, datant des années 50, est **inoccupée depuis plusieurs années**. Le bien est situé en cœur de ville et constitue un intérêt dans la

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-DEL202594D-DE

mesure où son acquisition permettrait de poursuivre le projet de requalification et de revitalisation du centre-bourg. Le projet, non encore abouti, serait de réaliser, après démolition de la maison, une opération immobilière combinant des logements accessibles et sociaux ainsi que la création de locaux d'activités en rez-de-chaussée.

Calendrier prévisionnel : conseil municipal fin janvier 2026.

Prix négocié : 200 000,00 €.

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

Centre-bourg.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
QUÉVEN	BE 133	3 rue Docteur Dieny	808 m²	Sol
		TOTAL	**808 m²**	

4.4. Descriptif

Une maison à usage d'habitation à rénover comprenant :

- rez-de-chaussée : couloir, salon, cuisine, deux chambres, salle d'eau ;
- grenier aménageable, sur dalle béton.

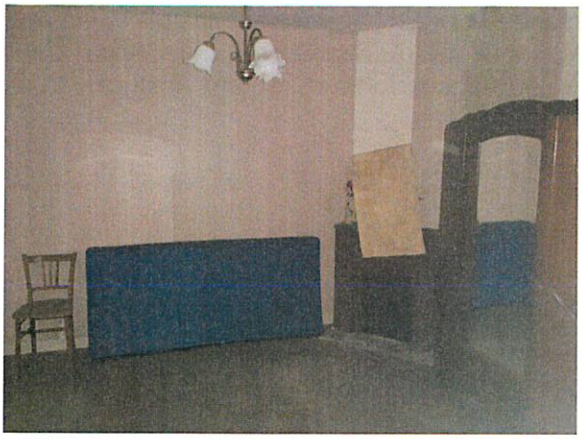
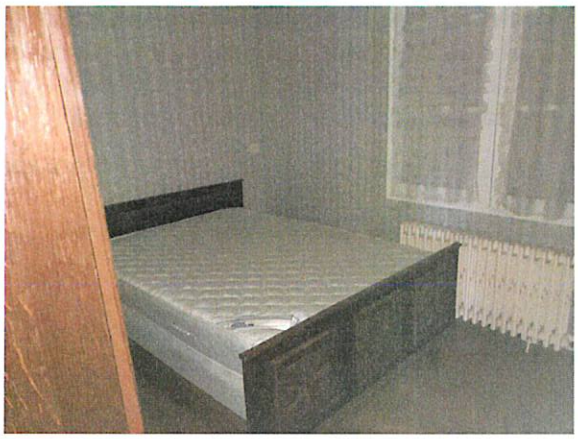
Garage.

Jardin.





Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202594D-DE



4.5. Surfaces du bâti

Surface habitable (SHAB) : 76 m² selon les données cadastrales.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Monsieur Jean-Yves ROLLAND.

5.2. Conditions d'occupation : 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 .

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202594D-DE

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée *en poursuite d'usage* 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

1) Des cessions de maisons anciennes <u>à rénover</u> ont été recherchées dans le Morbihan.

Maisons anciennes à rénover – valeur vénale

N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface utile	surface terrain	PLU	Prix	Prix / m²	Observations
1	09/02/2024	Lieu-dit Guerizouet 56620 PONT-SCORFF	ZV 135 ZV 136 ZV 138 ZV 139	60 m²	3 093 m²	Aa	100 000,00 €	1 666,67 €	Cession d'une propriété **à rénover entièrement** comprenant : - une maison à usage d'habitation avec 2 pièces au rez-de-chaussée et un grenier, - une dépendance en pierres accolée à la maison, - un hangar ouvert en pierres sous tôles. Jardin.
2	28/11/2023	9 lieu-dit Lann Kerguero 56700 SAINTE-HÉLÈNE	ZD 211 ZD 212	150 m²	1 505 m²	Na	265 000,00 €	1 766,67 €	Cession d'une maison à usage d'habitation **à rénover** composée de : - au rez-de-chaussée : une entrée, une salle d'eau, un wc, deux pièces, - au premier étage : un grenier Un appentis construit en pierres et couvert en ardoises au pignon Est. Terrain attenant.
3	06/07/2023	Lieu-dit Penhaudan 56620 PONT-SCORFF	ZA 143 ZA 145	80 m²	1 036 m²	Aa	130 000,00 €	1 625,00 €	Cession d'une longère à usage d'habitation, **non habitable en l'état.**
4	20/04/2023	2 La Villeneuve 29300 RÉDENÉ	ZX 86	60 m²	638 m²	A	82 000,00 €	1 366,67 €	Cession d'une maison à usage d'habitation **à rénover** comprenant : - au rez-de-chaussée : trois pièces, **<u>- au 1er étage : un grenier aménageable.</u>** Un appentis attenant à l'arrière.
5	27/10/2022	4 lieu-dit Loyan 56520 GUIDEL	YI 74	74 m²	586 m²	Ah Ar	90 000,00 €	1 216,22 €	Cession d'une maison à usage d'habitation, construite en 1972, **à rénover intégralement**, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, cuisine, salle de bains avec WC, petite pièce, - à l'étage : deux chambres. Jardin et cabanon.

Moyenne	**1 528,25 €**	-
Moyenne géométrique	**1 513,93 €**	-
Médiane	**1 625,00 €**	-
1er quartile	**1 366,67 €**	-
3ème quartile	**1 666,67 €**	-
Minimum	**1 216,22 €**	-
Maximum	**1 766,67 €**	-

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202594D-DE

2) **Pour information,** des cessions de maisons anciennes **en bon état,** très proches du bien à évaluer (même secteur de la Commune de Quéven) ont été recherchées.

Maisons anciennes – valeur vénale

N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface utile / surface terrain		PLU	Prix	Prix / m²	Observations
1	02/12/2024	10 rue des Noisetiers 56530 QUÉVEN	BH 363	93 m²	495 m²	Ub	234 000,00 €	2 516,13 €	 Cession d'une maison à usage d'habitation, construite en 1970, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée avec placard, cuisine aménagée (meubles hauts et bas) et équipée (four, plaques gaz, hotte) ouverte sur séjour, une chambre, et wc indépendant ; - au 1er étage : palier desservant salon-séjour avec cheminée, cuisine aménagée (meubles hauts et bas) et équipée d'une hotte, salle de bains, une chambre, rangement et wc indépendant ; - au 2nd étage (sous combles) : grenier aménageable. Garage attenant avec espace chaufferie-buanderie. Véranda ancienne et terrasse. Jardin avec ancien abri bois et un autre abri ancien, sous tôles.
2	26/09/2024	5 rue des Peupliers 56530 QUÉVEN	BE 110	103 m²	350 m²	Ub	232 000,00 €	2 252,43 €	 Cession d'une maison à usage d'habitation, construite en 1969, comprenant : - au rez-de-chaussée : une cuisine, un salon séjour, un wc indépendant et un dégagement ; - à l'étage : palier, quatre chambres, une salle de bains et combles non aménagés ; - en dépendance : une buanderie et un garage. Jardin.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202594D-DE

3	05/06/2023	35 rue de Kerlaran 56530 QUÉVEN	BE 74	104 m²	447 m²	Ub	307 000,00 €	2 951,92 €	 Cession d'une maison à usage d'habitation construite en 1974 comprenant : - au sous-sol : garage, chaufferie, - au rez-de-chaussée : entrée avec placards, wc, cuisine aménagée et équipée (meubles hauts et bas, four électrique, réfrigérateur, plaques à induction 4 « feux », lave-vaisselle), salon-séjour avec cheminée, chambre, salle de bains, - à l'étage : palier, trois chambres dont deux avec accès aux rampants, wc avec lave-mains, - Comble au-dessus. Jardin ;

Moyenne	**2 573,49 €**	-
Moyenne géométrique	**2 557,58 €**	-
Médiane	**2 516,13 €**	-
1er quartile	**2 384,28 €**	-
3ème quartile	**2 734,03 €**	-
Minimum	**2 252,43 €**	-
Maximum	**2 951,92 €**	-

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

Le service du Domaine constate que la maison, quoique très bien située (à proximité de toutes les commodités du centre-bourg) est inhabitable en l'état et nécessite d'être rénovée et aménagée à l'étage ; aussi s'agissant d'une évaluation en poursuite d'usage, le Domaine, prenant également en considération le potentiel d'aménagement du grenier (sur dalle béton de 40 cm selon les données communiquées par le propriétaire), propose de retenir le prix médian de son étude de marché n°1 soit 1 625 € / m² SHAB et de valoriser l'étage à 50 % de ce montant en retenant une surface utile de 66 m² (inférieure à celle du rez-de-chaussée en raison de la pente du toit), soit la valeur vénale suivante :

1 625 € / m² SHAB x 76 m² + 1 625 € / m² SHAB x 0,50 x 66 m² = 177 125 € que l'on arrondit à 177 000 €

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202594D-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 **177 000 € (en poursuite d'usage).**

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 204 000 € (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-DEL202594D-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.