Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE

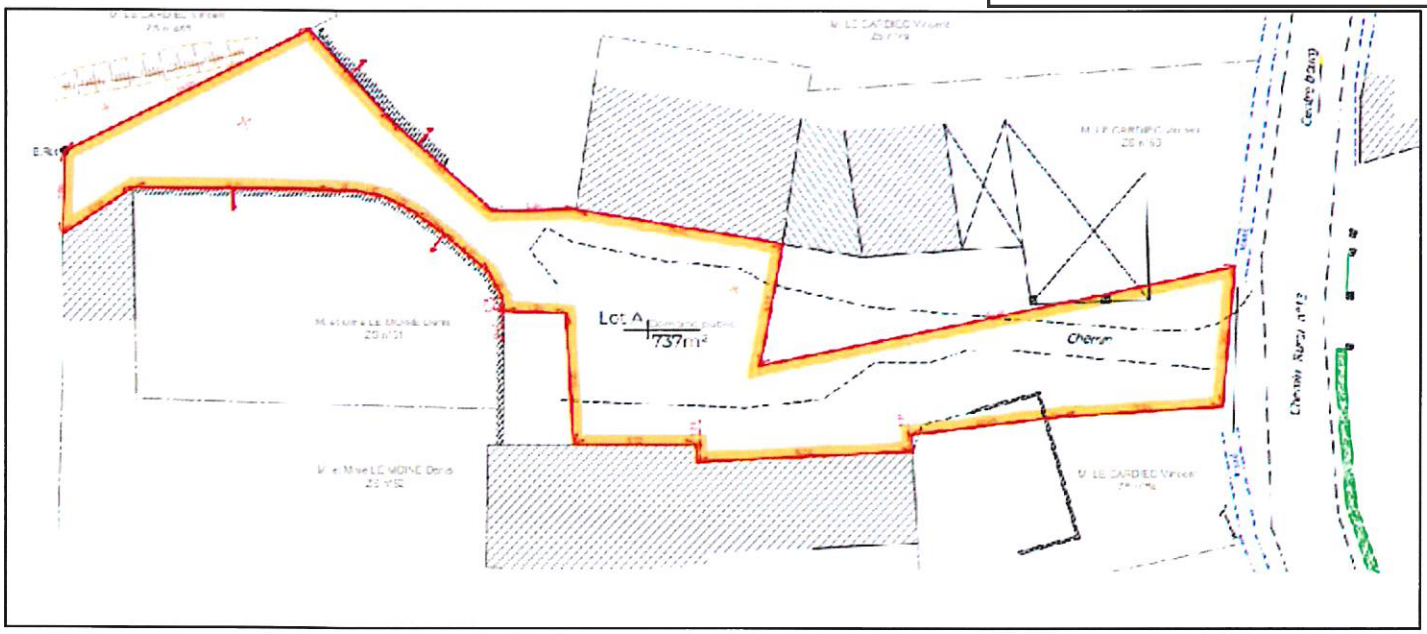
Quéven Kewenn	Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal *Séance publique du 18 décembre 2025*
Référence : 2025.99	*Objet :* **Cession de la cour à Mané Rivalain à Monsieur Le Cardiec**

Département du Morbihan Arrondissement de Lorient Commune de Quéven Nombre de conseillers : **En exercice : 28** Présents : 22 Absent : 1 Procurations : 5 **Votants : 27**	**L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit décembre, le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le onze décembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, à vingt heures trente, sous la présidence de Marc Boutruche, Maire.** **Présents** : Marc Boutruche, Jean-Pierre Allain, Céline Olivier, Raymond Boyer, Nicole Naour, Anthony Follo, Julie Gillmann, Pascale Gillard, Damien Baudet, Marc Le Tallec, Myriam Pierre, Bertrand Rico, Aziliz Daniel, Jean-Luc Le Flécher, Sophie Cargoët, Thierry Champion, Stéphane Le Ravalec, Christian Le Cagnec, Laurence Mévélec, Danielle Le Marre, Karine Tardy, Yann Guevel. **Absent :** Christophe Gérard **Pouvoirs** : **Fabrice Klein** à Anthony Follo, **Pierrette Para** à Raymond Boyer, **Sandrine Fayot** à Stéphane Le Ravalec, **Pierre-Emmanuel Hervé** à Myriam Pierre, **Nolwenn Garcia** à Marc Boutruche.

La commune a été sollicitée par Monsieur Le Cardiec afin de faire l'acquisition de la cour située entre plusieurs bâtiments lui appartenant à Mané Rivalain.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE



Monsieur Le Cardiec utilise et entretient cette cour depuis plus de 30 ans.
Il a donc été convenu de céder cet espace devenu privatif d'une surface d'environ 737 m² au prix de 1€ afin de régulariser la situation foncière dans un contexte spécifique et en l'absence d'usage public.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
par 27 voix pour,

- **Approuve la cession de ladite cour d'une surface d'environ 737 m² au prix de 1€ à Monsieur Le Cardiec**
- **Dit que les frais afférents à la mutation (géomètre et notaire) seront pris en charge par l'acquéreur.**
- **Dit que faute de régularisation de la vente par signature de l'acte notarié dans un délai de 2 ans, à compter de la date à partir de laquelle la présente délibération sera exécutoire, cette dernière sera caduque.**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tout document afférent.**

A Quéven, le 18 décembre 2025
Marc Boutruche,
Maire de Quéven

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE
7302 - SD

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 05/12/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire de Quéven

Réf DS : 27812014
Réf OSE : 2025-56185-85378

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 : Voie d'accès et cour – emprise sur le domaine public – surface : 765 m² environ

Adresse du bien : Lieu-dit Mané Rivalain 56530 QUÉVEN

Valeur : 22 950 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-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 :	20/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/11/2025

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...)	☐

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE

3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : cession d'une voie d'accès et d'une cour.

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : la commune a prévu de céder à un particulier un espace faisant partie du domaine public et constituant la cour de sa propriété. En effet, le propriétaire, Monsieur Le Cardiec utilise et entretient cette cour, située entre les bâtiments de son lieu d'habitation depuis plus de 30 ans. L'espace étant devenu privatif, il a été convenu de le céder à l'euro symbolique. Monsieur Le Cardiec prenant à sa charge les frais de notaire et géomètre. Constituant du domaine public, une désaffectation et un déclassement seront opérés.

Opération d'ensemble : non.

Calendrier prévisionnel : conseil municipal fin janvier 2026.

Prix négocié : cession à l'euro symbolique.

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. Le code postal de Quéven est 56530.

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



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise ne figure pas au cadastre : domaine public non cadastré.

4.4. Descriptif

Voie d'accès et cour.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de QUÉVEN

5.2. Conditions d'occupation : situation libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

L'emprise sur le domaine public est **en zone Ub** au plan local d'urbanisme en vigueur.

Les zones urbaines correspondent aux secteurs urbanisés de la commune.

Elles comprennent notamment le sous-zonage **Ub correspondant aux parties du territoire sans caractère central marqué destinées 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 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

Des mutations à titre onéreux de terrains à usage de voirie, de voie d'accès et de cour situés dans le secteur de Quéven ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / surface de plancher (SDP)		Urbanisme	Prix	Prix / m²	Observations
1	28/02/2022	6 allée du Village de Saint Armel 56100 LORIENT	AI 758 AI 759	41 m²	-	Uda	3 075,00 €	75,00 €	Cession d'une bande de terrain à usage de jardin.
2	17/09/2021	Boulevard de l'Eau Courante 56100 LORIENT	BD 147 à 151	1 614 m²	-	Uda	50 233,34 €	31,12 €	Cession par LORIENT HABITAT d'une parcelle de terrain à usage de voirie.
3	08/07/2021	Lieu-dit Kerfelm 56850 CAUDAN	ZW 237 ZW 238	388 m²	-	Na	10 000,00 €	25,77 €	Cession d'un terrain à usage de jardin (dont une bande bordant la voirie).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE

4	17/03/2021	Rue du Pont Neuf 56690 LANDÉVANT	ZN 534	2 m²	-	Ub	20,00 €	10,00 €	Cession d'un délaissé de voirie par le Département du Morbihan (bande de terrain).
5	18/02/2021	Lieu-dit Kérandré 56700 HENNEBONT	BD 182	370 m²	-	Usa	6 327,00 €	17,10 €	Cession par la Commune d'HENNEBONT d'une bande de terrain (voirie – bordure de voirie).
6	03/12/2020	Rue Sainte-Anne 56270 PLOEMEUR	DA 330 DA 332	76 m²	-	Ub	6 600,00 €	86,84 €	Cession à la Commune de PLŒMEUR d'une bande de terrain à usage de trottoir (bordure de voirie).
7	12/10/2020	Lieu-dit Locmaria 56850 CAUDAN	ZS 131	40 m²	-	Aa	600,00 €	15,00 €	Cession d'une parcelle à usage de voie d'accès.
8	09/03/2020	Lotissement Saint Thurien Lieu-dit Kerhoas 56260 LARMOR-PLAGE	AC 217	32 m²	-	Ubb	1 000,00 €	32,00 €	Cession d'une parcelle à usage d'agrément en bordure de voirie.
9	21/06/2019	Avenue de la République Rue René Cassin 56700 HENNEBONT	BI 209	155 m²	-	Ubb	4 650,00 €	30,00 €	Cession par la Commune d'HENNEBONT d'une bande de terrain en bordure de trottoir.
10	09/04/2019	107 rue de Beauvais 56100 LORIENT	DL 1218	1 m²	-	Uab	30,00 €	30,00 €	Cession d'une bande de terrain.
11	11/02/2019	Lieu-dit Kergoussel 56850 CAUDAN	YA 235	94 m²	-	Ub	2 820,00 €	30,00 €	Cession d'une bande de terrain en bordure de voirie.
12	06/03/2017	13 route de Kerdual 56530 QUÉVEN	BO 288	79 m²	-	Ub	1 975,00 €	25,00 €	Cession d'une bande de terrain à usage de bordure de voirie. Acquéreur : Commune de QUÉVEN.
13	25/03/2016	8 rue Simone Signoret 56530 QUÉVEN	BL 198	15 m²	-	Ub	375,00 €	25,00 €	Cession par la Commune de QUÉVEN d'un bout de trottoir.
14	14/02/2014	Lieu-dit Kergavalan 56530 QUÉVEN	BT 136 BT 155 BT 158	133 m²	-	Ucb	3 990,00 €	30,00 €	Cession à la Commune de QUÉVEN de bandes de terres en bordure de voirie.

Moyenne	**33,06 €**	-
Moyenne géométrique	**28,35 €**	-
Médiane	**30,00 €**	-
1er quartile	**25,00 €**	-
3ème quartile	**30,84 €**	-
Minimum	**10,00 €**	-
Maximum	**86,84 €**	-

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

Le service du Domaine propose de retenir le prix médian de 30 € / m² soit la valeur vénale suivante pour l'emprise sur le domaine public à Mané Rivalain entre les parcelles ZS 49 // 50 // 51 // 53 // 54 // 486 et 616 :

765 m² x 30 € / m² = 22 950 €

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-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 **22 950 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 19 500 € (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 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 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-215601857-20251218-DEL202599-DE

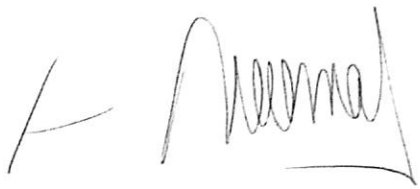
11 - OBSERVATIONS

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.