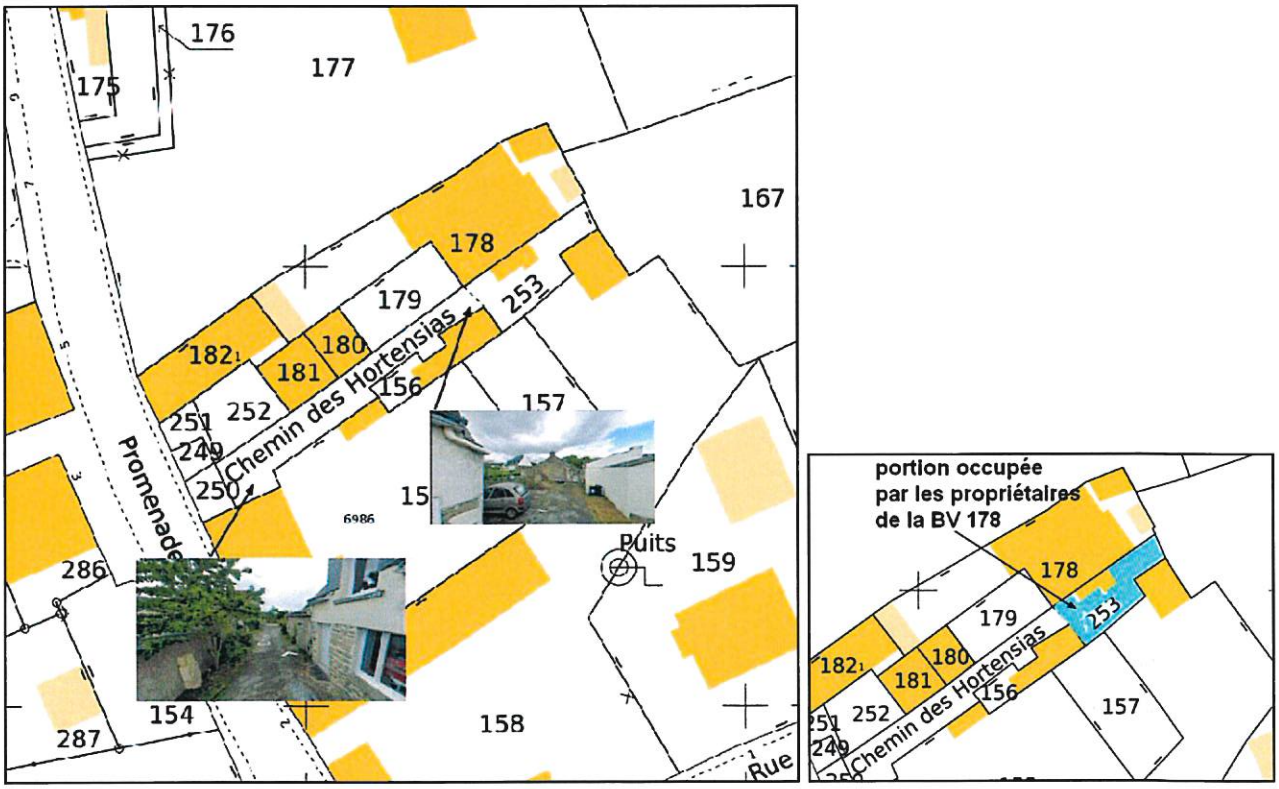
Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

Quéven Kewenn	**Délibération** **Conseil Municipal *du 09 juillet 2026***
Référence : 202697	*Objet :* **Échange de foncier - Chemin des Hortensias**

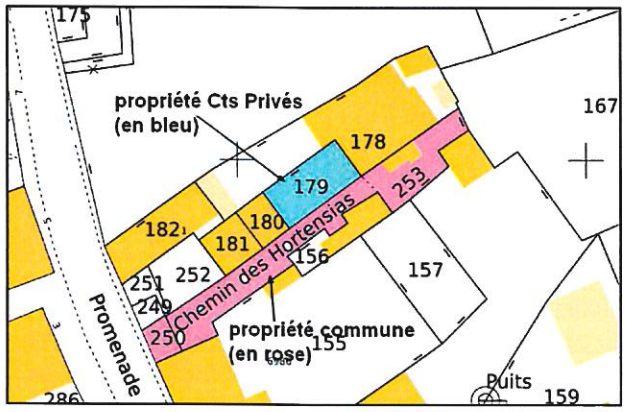
Département du Morbihan Arrondissement de Lorient Commune de Quéven Nombre de conseillers : **En exercice : 29** Présents : 23 Procurations : 6 **Votants : 29**	**L'an deux mille vingt-six, le neuf juillet, le Conseil Municipal de la commune de Quéven, dûment convoqué le trois juillet deux mille vingt-six, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, à vingt heures trente, sous la présidence de Marc Boutruche, Maire.** **Présents** : BOUTRUCHE Marc, OLIVIER Céline, KLEIN Fabrice, GILLMANN Julie, FOLLO Anthony, PIERRE Myriam, LE TALLEC Marc, DANIEL Aziliz, BAUDET Damien, MEVELLEC Laurence, LE RAVALEC Stéphane, BENON Ludovic, CARGOET Sophie, KERHOAS Gérard, GARCIA Nolwenn, JACQUET Jean-Baptiste, PIQUÉE Cécile, GUILLOU Emilie, SURGET Damien, EZANO Mathys , NAOUR Nicole, LE CAM Corinne, LE DELLIOU Stéphane, **Pouvoirs** : **CHAPRON Sophie** à KLEIN Fabrice , **GILLARD Pascale** à NAOUR Nicole, **CARARON Grégory** à FOLLO Anthony, **ASENSIO Marie-Laure** à GILLMANN Julie, **GERAY Laurent** à BOUTRUCHE Marc, **LE MARRE Danielle** à LE DELLIOU Stéphane

La commune est propriétaire d'un foncier, constituant une voie, cadastré BV 253 situé Chemin des Hortensias. Une portion de ce foncier d'une superficie d'environ 87 m² est occupée, utilisée et entretenue depuis plus de 20 ans par les propriétaires de la parcelle contiguë, cadastrée BV 178.
Cette emprise foncière occupée et entièrement close sur laquelle a été construite une extension, se situe dans le prolongement du chemin des Hortensias en impasse et ne présente plus d'intérêt, ni d'utilité pour la commune dans le cadre de ses missions ou de son patrimoine.

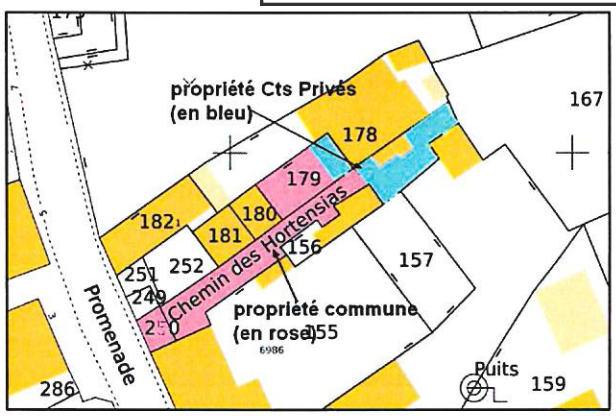


Plan de situation

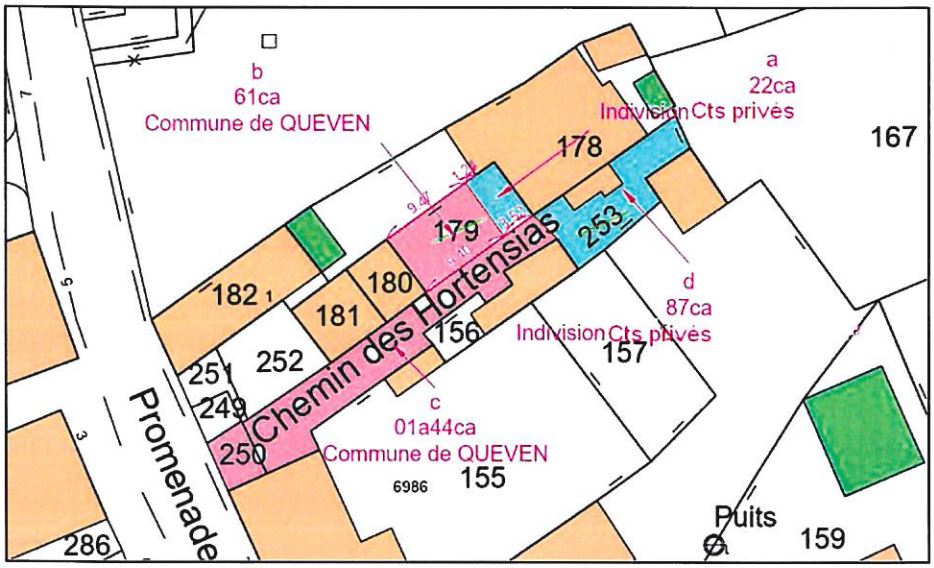
Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE



Situation foncière actuelle



Situation foncière projetée



Plan de division

Les propriétaires de la parcelle BV 178 souhaitent régulariser la situation et en faire l'acquisition. En contrepartie d'une cession de cet espace d'environ 87 m² aux propriétaires de la parcelle BV 178, il a été convenu que ces derniers cèdent à la commune une portion de la parcelle cadastrée BV 179 d'environ 61 m² leur appartenant et actuellement aménagée en aire de stationnement.
Cet échange va permettre à la commune d'améliorer les conditions de stationnement dans le secteur.

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 4/06/2026.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
par 29 voix pour,

- **Approuve l'échange des parcelles entre la commune et les propriétaires de la parcelle cadastrée BV 178, à savoir l'acquisition par la commune d'une portion de la parcelle BV 179 d'une surface d'environ 61 m² contre une portion de la parcelle BV 253 d'une surface d'environ 87 m² par les propriétaires de la parcelle BV 178, suivant le plan de division ci-dessus.**
- **Dit que les frais afférents à la mutation sont à la charge de chacun des échangistes pour moitié.**
- **Dit que la portion de la parcelle BV 179 devant être acquise par la commune est évaluée à 1 €.**
- **Dit que la portion de la parcelle BV 253 devant être acquise par les propriétaires de la parcelle BV 178 est évaluée à 1 € plus la moitié des frais d'acte s'agissant d'un échange.**

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

- **Dit que la soulte due par les propriétaires de la parcelle BV 178 à la commune sera payée par ces derniers sous forme de la prise en charge par eux de la totalité des frais d'acte.**
- **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 à cet échange.**

A Quéven, le 09 juillet 2026

Anthony Follo, Secrétaire de séance	Marc Boutruche, Maire de Quéven
Notifiée le :	

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-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 04/06/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire de Quéven

Réf DS : 31673168
Réf OSE : 2026-56185-36173

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 : Emprise extraite de la parcelle BV 253 – voirie – surface : 87 m² environ

Adresse du bien : Chemin des Hortensias 56530 QUÉVEN

Valeur : 8 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-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 :	02/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/06/2026

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 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : cession.

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : **La commune envisage de céder une portion de la parcelle cadastrée BV 253 (environ 87 m² selon le mesurage effectué par le Domaine, 80 m² selon la commune)** située chemin des Hortensias à Quéven. Cette emprise est occupée, utilisée et entretenue depuis plus de 20 ans par les propriétaires de la parcelle BV 178, contiguë à la parcelle BV 253. Une extension de leur habitation, aujourd'hui entièrement close, a notamment été édifiée sur cette dernière parcelle il y a environ 10 ans. La portion de la parcelle BV 253 occupée de fait se situe dans le prolongement du chemin des Hortensias qui est en impasse et ne présente plus d'intérêt ni d'utilité pour la commune dans le cadre de ses missions et d'un point de vue patrimonial. **En contrepartie de cette opération, il a été convenu que les propriétaires cèdent à la commune la parcelle cadastrée BV 179 (83 m²) leur appartenant et actuellement aménagée en aire de stationnement. Cet échange permettra à la commune d'améliorer les conditions de stationnement dans ce secteur.**

Calendrier prévisionnel : conseil municipal du 2 juillet 2026.

Prix négocié : il s'agit d'un échange entre 2 fonciers : une portion de la parcelle BV 253 (environ 87 m² selon le Domaine contre 80 m² selon la ville) que la commune cède en contrepartie de la parcelle BV 179 (83 m²).

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

Quartier de Kerdual.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
QUÉVEN	BV 253	Chemin des Hortensias	231 m²	Sol
		TOTAL	**231 m²**	

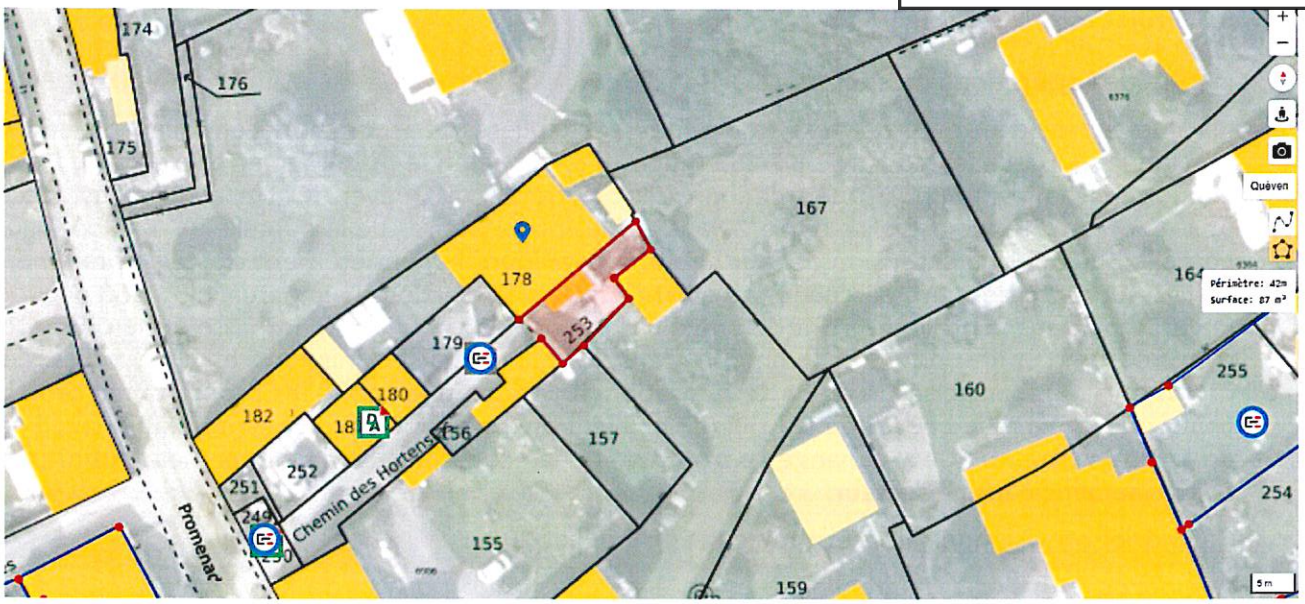
4.4. Descriptif

Emprise encombrée à usage de voie d'accès initialement – surface : 87 m² environ.





Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-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 : occupation de fait.

6 - URBANISME

Règles actuelles

La parcelle BV 253 est **en zone Ucb** selon le plan local d'urbanisme en vigueur.

Ucb : parties du territoire marquées par une vocation résidentielle et constituant des secteurs déjà urbanisés au sens de l'art. L.121-3 du code de l'urbanisme (Kerdual et Stang Kergolan).

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.

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Des mutations à titre onéreux de voiries et d'espaces végétalisés dans le secteur de Quéven ont été recherchées.

Biens non bâtis – valeur vénale								
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / surface de plancher (SDP)	PLU	Prix	Prix / m²	Observations
1	30/04/2025	Rue Marcel Pagnol 56530 QUÉVEN	CA 54	16 m² -	Ub	400,00 €	25,00 €	 Cession par la Commune de Quéven d'un foncier communal anciennement encombré d'un transformateur Enedis.
2	12/06/2023	Lieu-dit Le Plateau des Primeurs 56600 LANESTER	ZE 1749	150 m² -	Ubbr	12 000,00 €	80,00 €	 Cession par la Commune de Lanester d'un espace engazonné bordant la voirie.
3	27/02/2023	17 rue de Kerdual 56530 QUÉVEN	BN 360	89 m² -	Ub	10 000,00 €	112,36 €	 Cession d'une bande de terrain.
4	01/10/2022	3 rue François Le Bail 56850 CAUDAN	AB 266 AB 267 AB 268	191 m² -	Ua	28 650,00 €	150,00 €	 Cession d'une cour bitumée.

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

5	22/07/2021	Rue François Mauriac 56600 LANESTER	AN 887	3 m²	-	Us	300,00 €	100,00 €	 Cession par la Commune de Lanester d'une bande de terrain à usage de trottoir.
6	03/06/2021	68 rue Duliscouët ZAC du Manio 56100 LORIENT	DL 1251	26 m²	-	1AUa (OAP)	2 600,00 €	100,00 €	Cession par la Commune de Lorient d'un terrain à usage d'espaces verts.
7	03/12/2020	Rue Sainte-Anne 56270 PLŒMEUR	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).
8	03/09/2020	Rue de Corpont 56600 LANESTER	AH 767	641 m²	-	Uba	64 100,00 €	100,00 €	 Cession par la Commune de Lanester d'une emprise bitumée et en espace vert qui dépendait du domaine public à usage direct du public (désaffectée et déclassée préalablement à la vente).
9	01/12/2017	Rue Colette Besson Lieu-dit Kergréis 56600 LANESTER	AV 526 AV 527	83 m²	-	Uba	7 000,00 €	84,34 €	 Cession par la Commune de Lanester deux terrains provenant du domaine public de la commune ayant fait l'objet d'une décision de déclassement que l'acquéreur entend utiliser à l'effet de les inclure dans l'assiette foncière d'un lotissement.

Moyenne	**93,17 €**	-
Moyenne géométrique	**85,60 €**	-
Médiane	**100,00 €**	-
1er quartile	**84,34 €**	-
3ème quartile	**100,00 €**	-
Minimum	**25,00 €**	-
Maximum	**150,00 €**	-

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

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

S'agissant d'une opération d'échange a priori sans soulte, dans le cadre d'une opération de régularisation d'emprise (occupation irrégulière), de parcelles similaires à usage de voie de stationnement pour l'une (BV 179) et de voie d'accès encombrée depuis de nombreuses années pour l'autre (BV 253p), en outre constitutives partiellement du même ensemble immobilier, le chemin des Hortensias (en impasse), le Domaine, faisant quand même observer la pertinence de la vente n°3 (17 rue de Kerdual), propose néanmoins de retenir le prix médian de son étude privilégiant finalement les données d'un marché immobilier bien établi pour les cessions de voiries et d'espaces végétalisés en milieu urbain dans le secteur de Quéven ;soit la valeur vénale suivante pour l'emprise extraite de la parcelle BV 253 pour environ 87 m² selon son mesurage :

87 m² x 100 € / m² = 8 700 €

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 **8 700 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 6 960 €.

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.

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 056-215601857-20260709-DEL202697-DE

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.

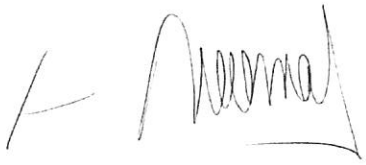
11 - OBSERVATIONS

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.