Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260210-AC2026_030-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane MOELLO

téléphone : 02 97 01 51 54
courriel : stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 27827289
Réf. OSE : 2025_ 56015-85683

Le 26/11/2025

Le Directeur Départemental des Finances Publiques du Morbihan

à

Monsieur le Président
QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

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 :	Parcelle cadastrée ZO 202 (lot 10) d'une contenance de 10a.
Adresse du bien :	Impasse Lan Grabuiten, parc d'activités du Flachec 2, 56230 BERRIC
Valeur :	17.000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260210-AC2026_030-DE

1 - CONSULTANT

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

affaire suivie par : Marc LE MOING, Service Développement Économique

courriel : economie@qc.bzh

Tél : 06 38 80 68 88

2 - DATES

de consultation :	21/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2025

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain à bâtir dans le PA du Flachec 2.

Prix négocié à 25 € / m² HT.

Calendrier prévisionnel : bureau communautaire du 06/12/2025.

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260210-AC2026_030-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Berric est une commune du sud Morbihan située sur un axe desservant la commune de Questembert depuis la RN 165.

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

Le bien est sortie sud du centre-ville et dispose de l'ensemble des réseaux. Viabilisé.

4.3. Références cadastrales

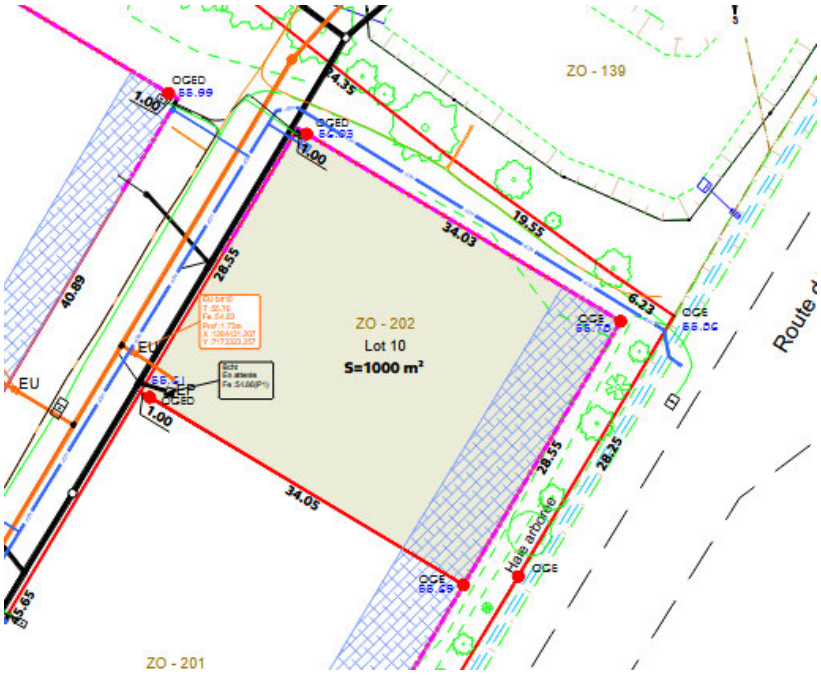
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BERRIC	ZO 202 (lot 10)	Impasse Lan Grabuiten PA du flachec 2	1.000 m²	herbe

4.4. Descriptif

Selon le consultant :

Parcelle à bâtir de 1.000 m², viabilisée (entrée en enrobée 6 m de large, BT, FT, AEP, EU éclairage public). Elle est inscrite dans le PA du Flachec 2. L'extension a moins de 3 ans, les équipements collectifs environnants sont neufs. Le terrain est situé en vitrine depuis la RD 140 et lui offre une bonne visibilité. Une portion de haie bocagère borde les limites Nord et Est de la parcelle mais ne fait pas partie du terrain. La pente de terrain est faible et régulière vers le Sud.



5 – SITUATION JURIDIQUE

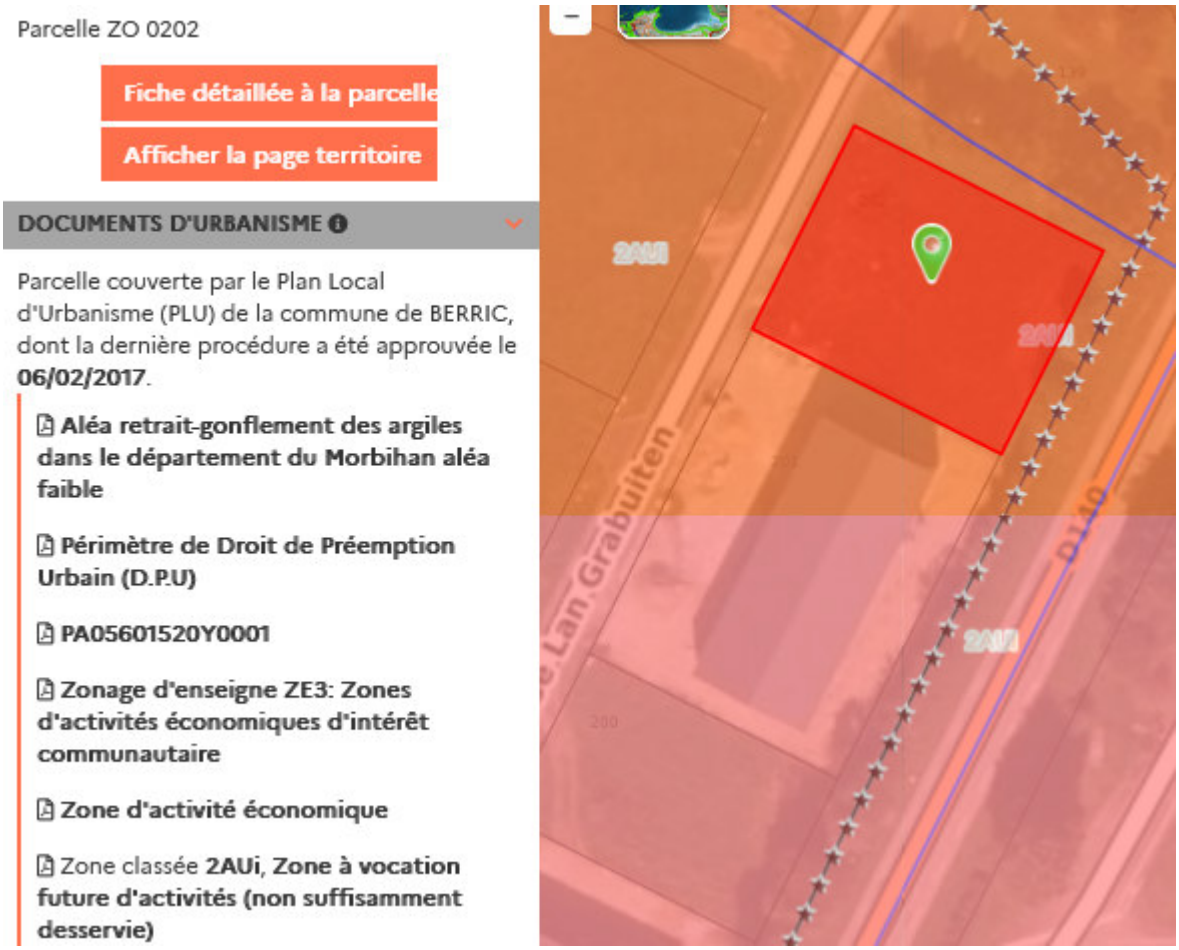
5.1. Propriété de l'immeuble : QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ

5.2. Conditions d'occupation : Évaluation libre d'occupation

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260210-AC2026_030-DE

6 - URBANISME

Règles actuelles



Sur place, le terrain est accessible et viabilisé ; Ui de fait.

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 terrains à bâtir sur le secteur géographique proche du bien à évaluer, entre octobre 2022 et octobre 2025 :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260210-AC2026_030-DE

Biens non bâtis – terrains à bâtir – Valeur vénale								
N°	Date mutation	Adresse	Ref. Cadastrales	Urbanisme	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	26/11/2024	CLOS ER PARC BERRIC	15//ZO/198//	2AUi	900	27 000,00 €	30,00 €	Terrain à bâtir PA du Flachec 2, lot 3
2	12/09/2024	CLOS ER PARC BERRIC	15//ZO/193//	2AUi	1600	17 600,00 €	11,00 €	Terrain à bâtir PA du Flachec 2, lot 1
3	12/09/2024	CLOS ER PARC BERRIC	15//ZO/197//	2AUi	900	18 000,00 €	20,00 €	Terrain à bâtir PA du Flachec 2, lot 5
4	23/01/2024	CLOS ER PARC BERRIC	15//ZO/199//	2AUi	836	12 540,00 €	15,00 €	Terrain à bâtir PA du Flachec 2, lot 7
5	28/11/2023	CLOS ER PARC BERRIC	15//ZO/201//	2AUi	1600	24 000,00 €	15,00 €	Terrain à bâtir PA du Flachec 2, lot 9
6	09/02/2023	CLOS ER PARC BERRIC	15//ZO/195//	2AUi	1000	11 000,00 €	11,00 €	Terrain à bâtir PA du Flachec 2, lot 3
						Moyenne / m²	17,00 €	
						Médiane / m²	15,00 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 17 € / m² hors taxe (hors tva sur marge) et une valeur médiane de 15 € / m² hors taxe (hors tva sur marge).

Les termes de comparaison, tous situés à proximité immédiate du bien à évaluer, ont été cédés sur une période d'approximativement 18 mois, dans une fourchette de prix allant de 11 € / m² à 30 € / m².
Pour tenir compte de l'augmentation des prix (termes n°1 et 3), le service du Domaine propose de retenir la valeur moyenne de **17 € / m²** , soit pour 1.000 m² :

1.000 m² x 17 € /m² = **17.000 €**

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 **17.000 €.**

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 15.300 €.

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 056-245614383-20260210-AC2026_030-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 **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
et par délégation,



Stéphane Moëllo
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.