Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-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 : Jacques PRISARD

téléphone : 02 97 01 51 50
courriel : jacques.prisard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 34258808
Réf. OSE : 2026-56140-65715

Le 02/10/2026

Le Directeur Départemental des Finances Publiques du Morbihan

à

Monsieur le Maire
de MOREAC

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 XT 138 en zone U formant le lot 21 d'une contenance de 3a 64ca .
Adresse du bien :	Lotissement « La Clé des Champs » 18 Rue des Coquelicots 56500 MOREAC
Valeur :	24.500 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-DE

1 - CONSULTANT

Mairie de MOREAC

affaire suivie par : Mme Mylène ONNO, Assistante Urbanisme

courriel : urbanisme@moreac.fr

Tél : 02 97 60 04 23

2 - DATES

de consultation :	30/09/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	30/09/2026

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession du terrain à bâtir dénommé lot 21 dans le lotissement « La Clé des Champs », comportant 35 lots.

Prix négocié : cession envisagée au prix de 80 € TTC / m² selon délibération du conseil municipal du 29/08/2024

Calendrier prévisionnel : courant 2026

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

Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Moréac est une commune rurale située à une trentaine de kilomètres au Nord de Vannes, au carrefour de 2 grands axes routiers : la RD 767 reliant Vannes à Saint-Brieuc et la voie express RN24 reliant Rennes à Lorient. Moréac dépend l'intercommunalité : Morbihan Centre Communauté et comptait 3 692 habitants en 2025 (source INSEE 2022).

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

Le terrain viabilisé se situe à moins d'1 km à l'Ouest du centre bourg de la commune de Moréac, en limite de la zone urbanisée du Bourg. Réseaux présents.

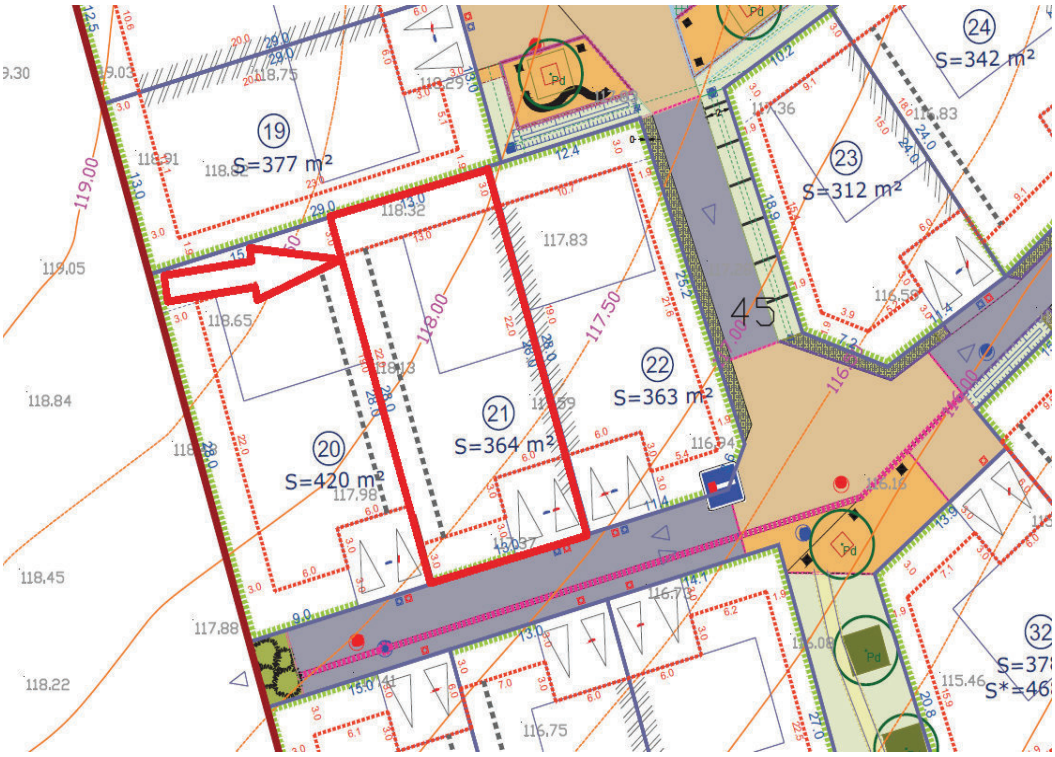
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MOREAC	XT 138 lot 21	18 Rue des Coquelicots	364 m²	herbe

4.4. Descriptif

Un terrain à bâtir en lotissement.



Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de MOREAC.

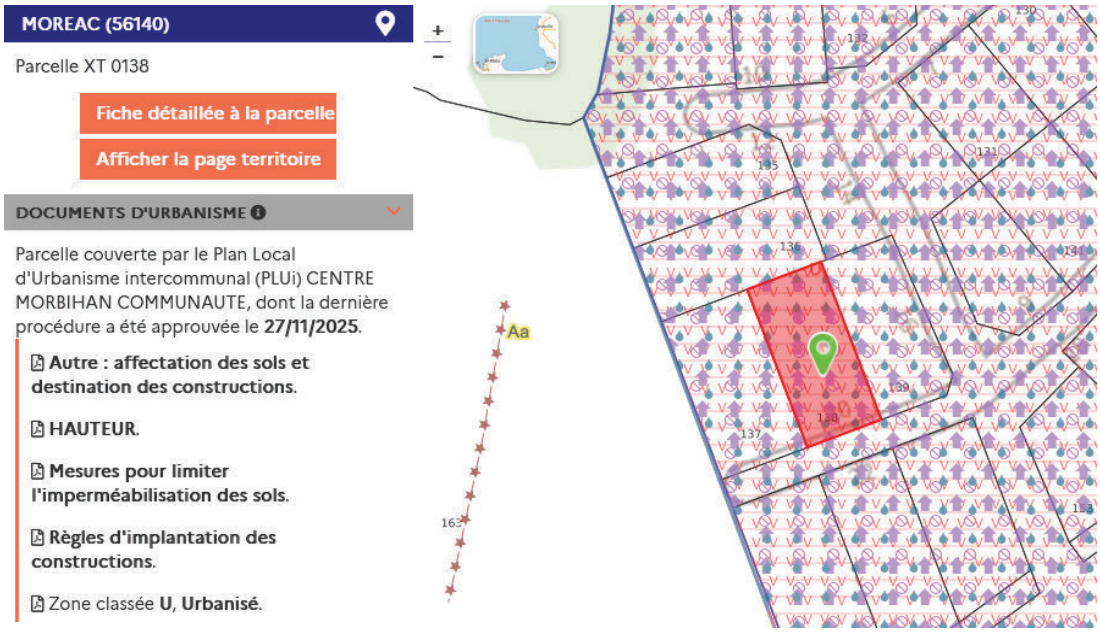
5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle XT 138 zone U, urbanisé



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.

Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-DE

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, 300 m autour du bien à évaluer, entre janvier 2026 et septembre 2026 :

Bien non bâtis – Terrains à bâtir – Valeur vénale								
N°	Date mutation	Adresse	Cadastre	Urbanisme	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Observations
1	24/07/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 120	U	435	29 284,20 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
2	09/06/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 127	U	409	27 533,88 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
3	26/05/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 145 XT 146	U	380	22 947,74 €	60,39 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
4	12/05/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 133	U	360	24 235,20 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
5	05/05/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 151	U	382	27 890,96 €	73,01 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
6	07/04/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 130	U	320	21 542,40 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
7	13/03/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 141	U	342	23 023,44 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
8	06/03/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 149 XT 150	U	423	26 409,28 €	62,43 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
9	17/02/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 129	U	322	21 677,04 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
10	16/01/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 136	U	377	25 380,00 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
11	16/01/2026	LE GUERNIC MOREAC	XT 131	U	316	21 273,00 €	67,32 €	Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement
						Moyenne / m²	66,76 €	
						Médiane / m²	67,32 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 66,76 € / m² et une valeur médiane de 67,32 € / m².

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur médiane de **67,32 € / m² HT.** Soit pour 364 m², une valeur vénale de :

364 m² x 67,32 € / m² = 24.504,48 € HT arrondie à **24.500 € HT**

Envoyé en préfecture le 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-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 **24.500 €.**

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 22.000 € (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 17/11/2026
Reçu en préfecture le 17/11/2026
Publié le
ID : 056-215601402-20261113-DEL_2026_76-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
et par délégation,



Jacques PRISARD
Inspecteur Divisionnaire 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.