

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/10/2025

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](mailto:ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur Départemental des Finances Publiques du Morbihan

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Olivier COLIN

Monsieur Le Maire

téléphone : 02 97 01 51 55 — 06 26 92 30 48  
courriel [olivier.colin@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:olivier.colin@dgfip.finances.gouv.fr)

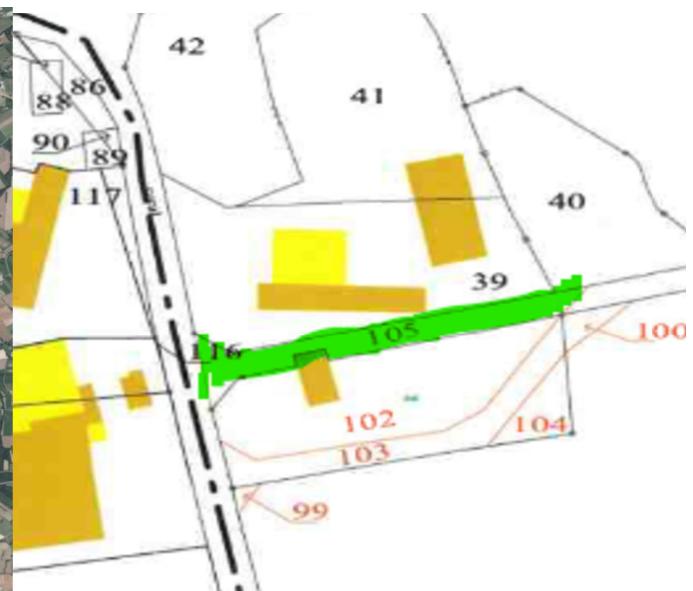
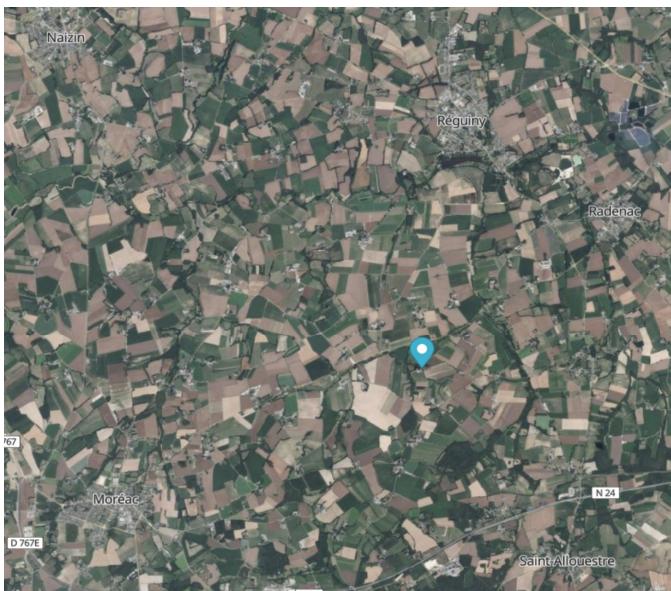
Commune de Moréac

Réf. DS : 26586298

Réf. OSE : -2025-56140-68549

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Section de chemin rural cadastré ZY 105, d'une contenance de 5a 36ca située en zone Aa (en vert sur le plan).

*Adresse du bien :*

keraudren milliéro 56500 Moréac

*Valeur :*

332 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Mairie de Moréac

affaire suivie par : Mme DEROUCHE Laura, Responsable aménagement, urbanisme et foncier.

courriel : aménagement@moreac.fr

Tél : 02 97 60 09 55

## 2 - DATES

de consultation :	22/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/09/2025

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

« Cession d'une partie d'un chemin rural, à M. CHIRON et Mme BOISSELIER, parcelle cadastrée ZY105, enclavé entre des parcelles constituant une seule activité agricole, avec création par l'acquéreur d'une autre voie d'accès au chemin rural restant sur le terrain d'une parcelle voisine, en accord avec le propriétaire de ladite parcelle dans le cadre d'un échange foncier. Le demandeur est intéressé par l'acquisition de cette partie de chemin pour raisons professionnelles. Les travaux ont été réalisés ».

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Pas de prix négocié / Echange sans soultre.

## 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 2022 (source INSEE 2025).

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

Le chemin se situe à 5km au Nord Est du centre bourg de la commune de Moréac et à 5 km des Bourgs de Régulny et Radenac, à proximité de la D 117.

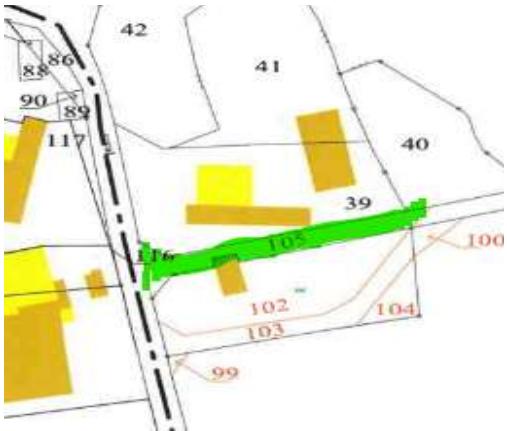
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieuditkeraudren milliéro	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
MOREAC	ZY 105	keraudren milliéro	536	Chemin

### 4.4. Descriptif

Portion de Chemin en nature de terre (en vert sur le plan)



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Moréac.

## 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MOREAC, dont la dernière procédure a été approuvée le 15/12/2022.

Périmètre de réciprocité sanitaire

Zone classée Aa, Aa : Secteur réservé à l'ensemble des activités agricoles ou d'extraction



## 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 parcelles de moins de 5 000m<sup>2</sup>, en nature de terre, 5kms autour du bien à évaluer, au cours des 3 dernières années :

Biens non bâties – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	17/06/25	SAINT ALLOUESTRE, Kerjacquet	ZI 102	ZnC	577	230,00 €	0,40 €	Bandé de terre
2	27/05/25	RADENAC, Kervenallec	ZT 111	Aa	4318	2 600,00 €	0,60 €	Parcelle de terre
3	06/05/25	MOREAC, Catic	YL 112	Aa	448	288,00 €	0,64 €	Bandé de terre
4	28/03/25	RADENAC, Le Courtil du Goh Four,	ZP 150	Aa	670	800,00 €	1,19 €	Parcelle de terre
5	03/03/25	RADENAC, Le jar à Brebis	ZS 83	Na	1250	500,00 €	0,40 €	Parcelle de terre
6	26/11/24	SAINT ALLOUESTRE, Kerbert	ZI 81	Znc	1235	1 000,00 €	0,81 €	Parcelle de terre
7	11/10/24	MOREAC, Le Baderff	XL 23	Aa	3558	2 200,00 €	0,62 €	Parcelle de terre
							Moyenne / m <sup>2</sup>	0,67 €
							Médiane/ m <sup>2</sup>	0,62 €

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

ID 056-215601402-20251114-DEL\_2025\_62-DE

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 0,67 € / m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 0,62 € / m<sup>2</sup>, dans une fourchette variant de 0,40 € / m<sup>2</sup> à 1,19 € / m<sup>2</sup>.

Au regard des termes de comparaison le service du Domaine propose de retenir la valeur médiane de **0,62 € / m<sup>2</sup>**, soit pour 536 m<sup>2</sup> :

$$536 \text{ m}^2 \times 0,62 \text{ € / m}^2 = 332,32 \text{ € arrondie à } \mathbf{332 \text{ €}}$$

## 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 **332 €**.

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 300 € (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 10 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,



Olivier COLIN  
Inspecteur des Finances publiques