

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30/03/2026

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)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jacques PRISARD

téléphone : 02 97 01 51 50

courriel : [jacques.prisard@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jacques.prisard@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 30177190

Réf. OSE : 2026-56140-19638

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



*Nature du bien :*

Parcelle cadastrée XT 126 en zone U formant le lot 9 d'une contenance de 4a 17ca .

*Adresse du bien :*

Lotissement « La Clé des Champs »  
2 Rue des Coquelicots 56500 MOREAC

*Valeur :*

28.100 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 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 :                                                        | 24/03/2026 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :                                                     | 24/03/2026 |

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

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| 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 du terrain à bâtir dénommé lot 9 dans le lotissement « La Clé des Champs », comportant 35 lots.

Prix négocié : cession envisagée au prix de 80 € TTC / m<sup>2</sup> selon délibération du conseil municipal du 29/08/2024

Calendrier prévisionnel : courant 2026

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

## 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.

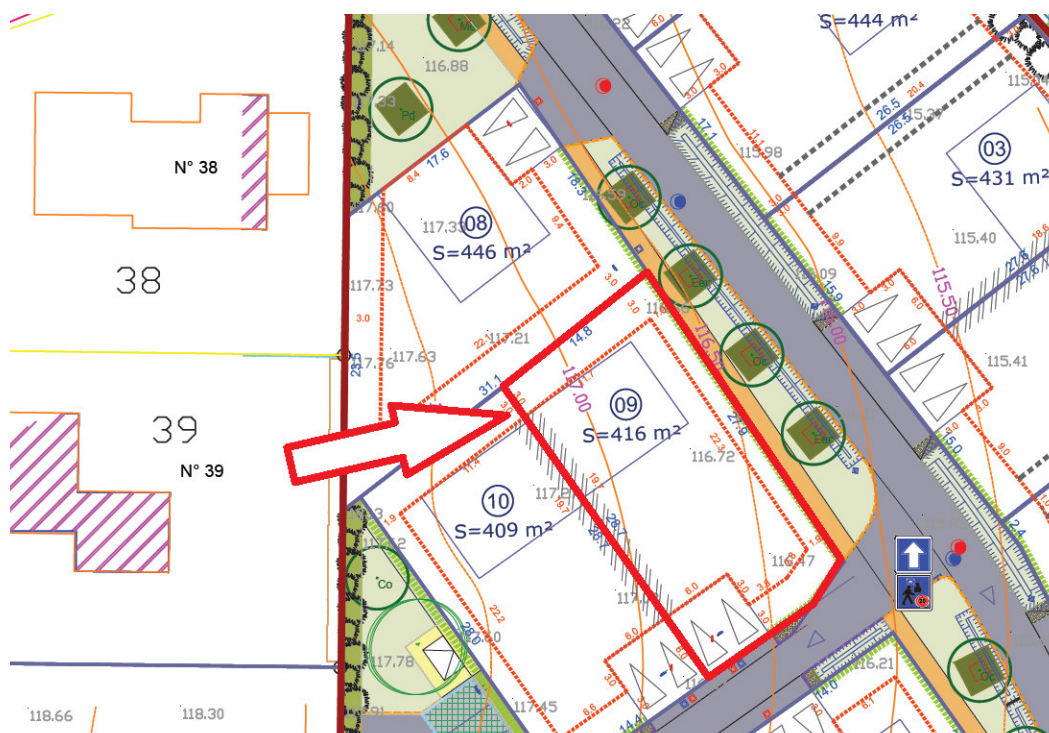
### 4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle        | Adresse/Lieudit       | Superficie         | Nature réelle |
|---------|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| MOREAC  | XT 126<br>lot 9 | 2 Rue des Coquelicots | 417 m <sup>2</sup> | herbe         |

### 4.4. Descriptif

Un terrain à bâtir en lotissement.



## 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 126 : zone U, urbanisé

**MOREAC (56140)**

Parcelle XT 0126

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

**DOCUMENTS D'URBANISME**

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE, dont la dernière procédure a été approuvée le **27/11/2025**.

- ☒ Autre : affectation des sols et destination des constructions.
- ☒ Mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- ☒ Règles d'implantation des constructions.
- ☒ HAUTEUR.
- ☒ Zone classée **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.

## 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, de 300 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup>, 300m autour du bien à évaluer, entre février 2023 et février 2026 :

## Bien non bâtis – Terrains à bâtir – Valeur vénale

| N° | Date mutation | Adresse           | Cadastre         | Urbanisme | Surface terrain (m²) | Prix total   | Prix/m² | Observations                                               |
|----|---------------|-------------------|------------------|-----------|----------------------|--------------|---------|------------------------------------------------------------|
| 1  | 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 |
| 2  | 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 |
| 3  | 25/11/2025    | LE GUERNIC MOREAC | XT 134           | U         | 437                  | 29 418,84 €  | 67,32 € | Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement |
| 4  | 07/11/2025    | LE GUERNIC MOREAC | XT 153<br>XT 154 | U         | 468                  | 28 505,88 €  | 60,91 € | Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement |
| 5  | 21/10/2025    | LE GUERNIC MOREAC | XT 132           | U         | 306                  | 20 599,92 €  | 67,32 € | Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement |
| 6  | 14/10/2025    | LE GUERNIC MOREAC | XT 155<br>XT 156 | U         | 467                  | 29 505,18 €  | 63,18 € | Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement |
| 7  | 14/10/2025    | LE GUERNIC MOREAC | XT 159<br>XT 160 | U         | 580                  | 36 845,70 €  | 63,53 € | Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement |
| 8  | 19/09/2025    | LE GUERNIC MOREAC | XT 137           | U         | 420                  | 27 274,40 €  | 64,94 € | Cession par la commune d'un terrain à bâtir en lotissement |
|    |               |                   |                  |           |                      | Moyenne / m² | 65,23 € |                                                            |
|    |               |                   |                  |           |                      | Médiane / m² | 66,13 € |                                                            |

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 65,23 € / m² et une valeur médiane de 66,13 € / m².

Au regard des termes de comparaison et afin de tenir compte des ventes très récentes de terrains , le service du Domaine propose de retenir la valeur de **67,32 € / m² HT**. Soit pour 417 m², une valeur vénale de :

$$417 \text{ m}^2 \times 67,32 \text{ € / m}^2 = 28.072,44 \text{ € HT}$$

## 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 **28.100 € (arrondie)**.

### 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 25.300 € (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 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.

## 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