

1 - CONSULTANT

Mairie de Moréac

affaire suivie par : Mme Laura DEROUT, responsable urbanisme.

courriel : urbanisme@moreac.fr

Tél : 02 97 60 04 44

2 - DATES

de consultation :	03/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/09/2025

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 lot à bâtir viabilisé.

Prix négocié de 80 € / m² en zone 1AUb.

¹ 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.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m ²	Nature réelle
MOREAC	XT 140	9 Rue des Coquelicots	316	sol

4.4. Descriptif

Lot viabilisé de forme rectangulaire



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

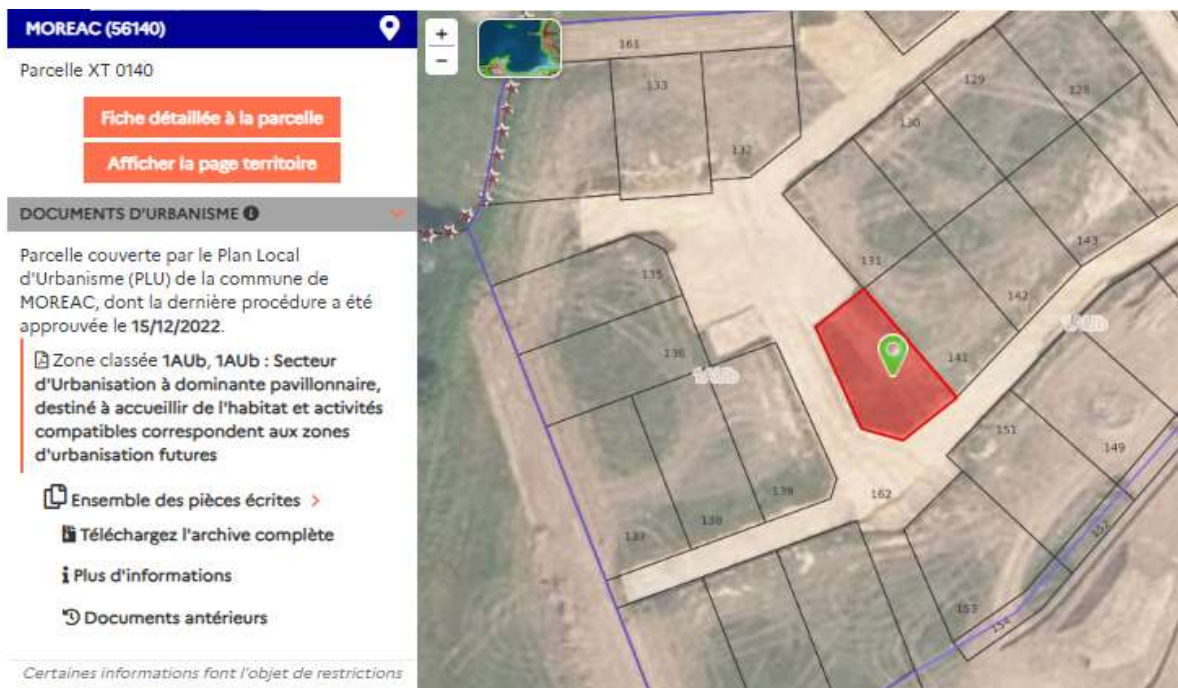
Commune de Moréac.

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles



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 viabilisés, 5 km autour du bien à évaluer, au cours des 4 dernières années :

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	prix	Prix/m ²	Observations
1	25/06/25	LOCMINE, Le Vallon de Saint René	AD 444	1AUa	372	37 697,74 €	101,34 €	terrain à bâtir viabilisé
2	11/06/25	LOCMINE, Le Vallon de Saint René	AD 448	1AUa	322	35 059,16 €	108,88 €	terrain à bâtir viabilisé
3	30/04/25	LOCMINE, Le Vallon de Saint René	AD 485	1AUa	424	45 441,80 €	107,17 €	terrain à bâtir viabilisé
4	17/04/25	LOCMINE, Le Vallon de Saint René	AD 481	1AUa	330	32 659,10 €	98,97 €	terrain à bâtir viabilisé
5	30/12/24	LOCMINE, Le Vallon de Saint René	AD 482	1AUa	363	39 059,25 €	107,60 €	terrain à bâtir viabilisé
6	21/11/24	LOCMINE, Le Vallon de Saint René	AD 474	1AUa	361	39 055,25 €	108,19 €	terrain à bâtir viabilisé
7	05/07/24	LOCMINE, Les Jardins de Kermaria	AM 428	1AUa	721	59 000,00 €	81,83 €	terrain à bâtir viabilisé
8	27/12/23	LOCMINE, Les Jardins de Kermaria	AM 472	Ub	410	35 000,00 €	85,37 €	terrain à bâtir viabilisé
9	27/12/23	MOREAC, Prat Paul	XK 751 778 781	Ub	344	16 907,60 €	49,15 €	terrain à bâtir
10	07/11/23	MOREAC, rés la Sapinière	XA 334	Ua	446	14 405,80 €	32,30 €	terrain à bâtir viabilisé communal
11	02/09/22	MOREAC, rés la Sapinière	XA 315	Ua	418	13 501,40 €	32,30 €	terrain à bâtir viabilisé communal
12	15/03/22	MOREAC, rés la Sapinière	XA 322	Ua	460	14 858,00 €	32,30 €	terrain à bâtir viabilisé communal
13	04/02/22	MOREAC, 3 imp de la Sittelle	AB 989	Ua	392	11 070,00 €	28,24 €	terrain à bâtir viabilisé communal
14	07/01/22	MOREAC, 4 imp de l'Epicéa	XA 335	Ua	458	14 793,40 €	32,30 €	terrain à bâtir viabilisé communal
Moyenne / m ²							71,85 €	
Médiane/ m ²							83,60 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 71,85 € / m² et une valeur médiane de 83,60 € / m², dans une fourchette, variant de 28,24 € / m² à 108,88 € / m².

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur médiane arrondie de **84 € / m²**, soit pour 312 m² :

$$312 \text{ m}^2 * 84 \text{ € / m}^2 = 26 208 \text{ € arrondie à } \mathbf{26\ 000 \text{ €}}$$

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 **26 500 €**.

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 23 500 € (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 du Morbihan, par délégation,



Olivier COLIN
Inspecteur des Finances publiques