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 : Béatrice MOALIC
Courriel :beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 97 01 51 58

Réf DS:15322213
Réf OSE : 2023 -56003--94600-

Le 05/01/2024

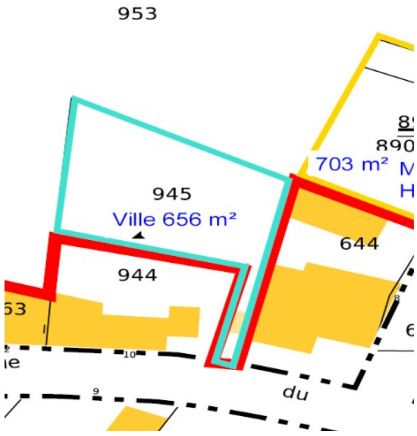
Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Maire de la Commune de ARRADON

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 non bâtie faisant l'objet d'une « OAP »
Adresse du bien :	2 Place de l'Eglise 56610 Arradon
Valeur :	88 560 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme : La commune de ARRADON

affaire suivie par :Chloe GUMEZ

Téléphone : 02 90 69 05 95

e-mail : cgumez@arradon.fr

2 - DATES

de consultation :	08/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/12/2023
du dossier complet :	18/12/2023

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 à un promoteur pour aménagement et construction de logements

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

Demande réalisée en parallèle avec Morbihan Habitat, pour un projet commun de cession de parcelles au promoteur Eiffage qui souhaite réaliser la tranche 1 de l'OAP de Grand Pré, pour y construire 70 logements privés et 40 logements sociaux.

Nb : absence de plan d'aménagement précis pour le moment si bien que la surface plancher construite sur la parcelle cédée n'est pas précisée

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune d'Arradon est une commune littorale du Golfe du Morbihan, mitoyenne à celle de Vannes et qui bénéficie d'un cadre naturel très privilégié.

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

La parcelle a évaluée se situe en centre bourg, elle bénéficie à proximité immédiate de tous les réseaux

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARRADON	AD 945	2 , Place de l'Eglise	656 m²	sol
		TOTAL	656m²	

4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire (en bleu ciel sur le plan), se situant en amont de parcelles bâties et d'une zone non bâtie faisant partie d'une même « OAP » avec un accès très étroit sur la voie publique.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Arradon

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles : Zone 1AU du PLU approuvé le 9 décembre 2013-Modification n°1 approuvée le 2 mai 2017-Modification n°2 approuvée le 6 décembre 2022-DPMEC du PLU n°1 approuvée le 6 décembre 2022

La zone 1 AU correspond au secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation

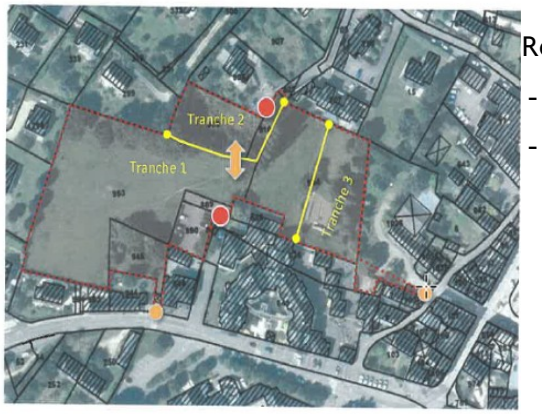
Le secteur 1AUa est affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Le secteur concerné par ces OAP devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le Grand Pré – Zone 1AUa de 1,1ha



Accès véhicule obligatoire

Accès en mobilités douces obligatoire

Connexion mobilités douces obligatoire

Règles de densité à respecter :

- Densité de 70 logements à l'hectare
- 30 % de logements au social ou assimilé

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de cessions récentes de terrains constructibles en zone d'aménagement 1 AU nécessitant un plan d'aménagement d'ensemble de la zone, le plus souvent réglementée par une orientation d'aménagement et de programmation « OAP », sur la commune d'ARRADON puis sur les communes environnantes

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Sur la commune de ARRADON, aucune cession n'est enregistrée, ceci s'expliquant par le fait que « L'OAP » du Grand Pré est la seule zone en 1AU sur la commune d'Arradon

- Sur les autres communes littorales limitrophes :

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain m²	prix	Prix/m²	Observations
1	31/10/2018	lieudit clos du pont cadic à vannes	BL 1273 à	AUBp	38330	6 000 000,00 €	156,54 €	vente par la commune de vannes à Bouygues en vue de la construction de collectifs et de TAB-pas d' aménagement ,tous réseaux à créer
2	16/02/2021	Kersec lotissement des Jardins de Kersec à Vannes	3 lots de parcelles :AZ 867 0 870 . Az 871 à 873 ; AZ 874à 877	AUBp	3155	427 203,00 €	135,41 €	vente en Sté FMT et Sté Nexity de lots viabilisés don Ub de fait
3	18/06/2021	Lande de Grahouet à Vannes secteur Beaupré	BL 1214	AUBp	2467	430 000,00 €	174,30 €	vente entre particuliers, accès à l'ensemble parcellaire par la Bl 1217 qui appartient à la commune-accès rue de kersec-
	06/12/2021	BADEN	ZC814 à 829	5342	1AU	422 240,00 €	**79,04 €**	acquisition par une société privée
	02/06/2021	PLOUGOUMELEN	E 2189 à 2384	27227	1AU	601 502,00 €	**22,09 €**	acquisition par une société privée-Très grande opération d'aménagement, abattement pour grande superficie supposé
						Moyenne / m²	113,47 €	
						Dominant / m²	135,41 €	

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

Sur les cessions publiées et recensées au cas présent (qui englobent toutes une part de logement social), il résulte une moyenne de 113 €/m² et une médiane de 135 €/m².

La commune d'Arradon se rapproche en terme de superficie et du nombre d'habitants de celle de Baden mais elle jouxte la commune de Vannes beaucoup plus étendue dont le nombre d'habitants est plus élevé.Par ailleurs, celle de Plougoumelen est moins proche du littoral et la cession retenue concerne une parcelle de grande superficie, ce qui diminue le prix au m².

Pour ces raisons, il est proposé de retenir la valeur médiane de 135 €/m² pour évaluer la parcelle visée à Arradon en plein centre bourg.

Soit, une valeur vénale totale de : 656m² x 135 € = 88 560 €

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 **88 560 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 75 000€ (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.

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 et par délégation,

Béatrice MOALIC

Inspectrice 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.