



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 21/11/2025

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**

Madame le Maire

Affaire suivie par : Stéphane MOELLO

téléphone : 02 97 01 51 54

courriel : [stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 27331104

Réf. OSE : 2025\_56032-78080

## 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 ZV 66 d'une contenance de 53a 2ca.

*Adresse du bien :*

Route d'Augan 56800 Campénéac

*Valeur :*

1.400 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Mairie de Campénéac

affaire suivie par : Madame le Maire

courriel : mairie@campeneac.fr

Tél : 02 97 93 40 39

## 2 - DATES

de consultation :	23/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/10/2025

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession à un riverain d'une parcelle boisée sans utilité pour la commune.

Pas de négociation de prix.

Calendrier : fin 2025

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

CAMPENEAC est une commune située au nord-est du département du Morbihan, à proximité de la RN 24, un axe reliant LORIENT à RENNES.

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

Le bien est situé dans un secteur rural au sud de la commune à proximité immédiate d'un échangeur de la RN 24.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
CAMPENEAC	ZV 66	Route d'Augan	5.302 m <sup>2</sup>	Bois

### 4.4. Descriptif

Une parcelle boisée en friche.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Campénéac

### 5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Parcelle ZV 0066

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

#### DOCUMENTS D'URBANISME

Zone d'incertitude où se superposent :

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CAMPENEAC, dont la dernière procédure a été approuvée le **01/07/2025**.

PERIMETRE DE VOISINAGE D'INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT TERRESTRE

MARGE DE REcul

ESPACES BOISES CLASSES

Zone classée **NA, ESPACE NATUREL**



## 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 boisées, 5 km autour du bien à évaluer, entre octobre 2022 et octobre 2025 :

Biens non bâtis – Valeur Vénale									
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain m <sup>2</sup>	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations	
1	28/08/2025	La Barette PLOERMEL	ZR 157	A ebc	3880	776,00 €	0,20 €	Bois proche RN 24	
2	25/06/2024	L'EPINE MORAINÉ CAMPENEAC	ZT 35	A et Na	8010	2 000,00 €	0,25 €	Bois	
3	24/01/2024	BANDE DU CHENE A GUILLIERE, CAMPENEAC	YI 27 28	Na	5710	1 500,00 €	0,26 €	Bois	
4	21/12/2023	Les garennes PLOERMEL	ZP 118	A ebc	5970	1 492,00 €	0,25 €	Bois	
5	02/11/2023	La Grée Perot CAMPENEAC	YD 25	Na	7010	2 800,00 €	0,40 €	Bois	
6	25/04/2023	LANDE DU DEFAI CAMPENEAC	YK 72	Na ebc	9715	4 080,00 €	0,42 €	Bois	
							Moyenne / m <sup>2</sup>	0,30 €	
							Médiane / m <sup>2</sup>	0,26 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 0,30 € / m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 0,26 € / m<sup>2</sup>.

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur médiane de **0,26 € / m<sup>2</sup>**, soit pour 5.302 m<sup>2</sup> :

5.302 m<sup>2</sup> x 0,26 € / m<sup>2</sup> = 1.378,52 € arrondie à **1.400 €**

## 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 **1.400 €**.

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 1.250 € (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 **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 départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,



Stéphane Moëlle  
Inspecteur des Finances publiques