

**Le Président de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération,**  
Vu l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la délibération n°2 du Conseil Communautaire en date du 22 avril 2021 donnant délégation au Président qui autorise « Monsieur le Président à conclure toute promesse d'achat et réaliser toute acquisition et cession immobilière lorsque leur montant est inférieur ou égal à 90 000 € H.T ».

**DECIDE**

**VANNES, OBJET :** Cession du lot n°C32, cadastré BS376, situé sur le Parc d'Activités du Poteau Nord à SAINT-AVE au profit de la SAS SMB CONSTRUCTION  
Le - 9 MARS 2023

**Article 1 :** décider de céder à la SAS SMB CONSTRUCTION, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°C32, cadastré BS 376, d'une surface d'environ 790 m<sup>2</sup> situé sur le Parc d'Activités du Poteau Nord à SAINT-AVE ;

**Article 2 :** décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 40 €/m<sup>2</sup> HT, majoré d'une TVA de 8 €/m<sup>2</sup> ;

**Article 3 :** confier la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire désigné par le vendeur ;

**Article 4 :** décider que cette mutation sera réalisée dans un délai de 18 mois à compter de la date de la présente décision. A défaut, Golfe du Morbihan - Vannes agglomération retrouvera la libre disposition du terrain ;

**Article 5 :** décider que l'ensemble des frais afférents à la régularisation de ce projet sera à la charge de l'acquéreur.

Conformément à l'avis du Domaine ci-annexé en date du 01 mars 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de SAINT-AVE ;
- Adressée à la SAS SMB CONSTRUCTION.

David ROBO  
Président



**GOLFE DU MORBIHAN**  
**VANNES AGGLOMÉRATION**

Parc d'Innovation Bretagne Sud II  
30 rue Alfred Kastler - CS 70206  
56006 VANNES CEDEX

Téléphone : 02 97 68 14 24

Fax : 02 97 68 14 25

Courriel : courrier@gmvaggllo.bzh

golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh

Mise en ligne le 09/03/2023

Envoyé en préfecture le 09/03/2023

Reçu en préfecture le 09/03/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230309-230309\_DEC06-AU

7302 - SD



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

Le 01/03/2023

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Morbihan

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC  
Courriel : [beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 97 01 51 58

Monsieur le Président de Golfe du Morbihan  
Vannes Agglomération

Réf DS:1147119  
Réf OSE : 2023-56206-03478-

**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 non bâtie  
*Adresse du bien :* Le Maren ZA du Poteau Nord 56 890 Saint-Avé  
*Valeur :* 31 600€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

CA GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMERATION-

affaire suivie par : François Guyot

## 2 - DATES

de consultation :	13/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	28/02/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/01/2023

## 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"/>
Précisions :	

### 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 parcelle à la Société SMB CONSTRUCTION en vue de l'implantation d'un bâtiment de 350m<sup>2</sup> comprenant 300m<sup>2</sup> d'atelier de stockage et 50m<sup>2</sup> de bureaux pour le développement de l'activité de placo-plâtre, cloison sèches, neuf et rénovation.

Cession envisagée au prix de 40 €HT/m<sup>2</sup>

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

La commune de Saint-Avé se situe en première couronne de Vannes, au Nord de la RN 165. Accessible directement par cette nationale, elle constitue une plateforme pour toutes les activités artisanales et commerciales qui peuvent également se déployer aisément dans tout le département.

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

Parcelle sans vitrine en zone d'activité du Poteau située à proximité immédiate de la route départementale 767.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Avé	BS 376*	Zone d'activité du Poteau	790m <sup>2</sup>	Sol herbe
TOTAL			790m <sup>2</sup>	

\*BS 376 (ex BS 359, ex BS 348, ex BS 339, ex BS 327 et ex BS 141)

### 4.4. Descriptif

Ensemble parcellaire non bâti en zone d'activité du Poteau correspondant au lot C 32  
Vendu viabilisé

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

### 5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Zone Ui de fait , la parcelle étant lotie



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-AVE, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/12/2016.

Ø Zone d'Aménagement Concerté Poteau Nord créé en date du 30 mars 2017

Ø Droit de préemption renforcé

☒ Aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Morbihan aléa faible

☒ Orientations d'aménagement

☒ Zone classée 1AUi, Espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court moyen ou long terme à vocation d'activités



## 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 local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Recherche des cessions de parcelles loties en zone d'activité du Poteau

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

N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain / SDP	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	26/01/2022	30 rue Alfred Kastler SAINT-AVE	85 325	1Au1	522	20 880,00 €	40,00 €	prix HT
2	04/05/2021	Lann Trevintec SAINT-AVE	85 330	1Au1	1474	58 960,00 €	40,00 €	prix HT
3	31/03/2021	Lann Trevintec SAINT-AVE	85 329	1Au1	1332	53 280,00 €	40,00 €	prix HT
4	08/11/2020	10 rue Agnès Varda SAINT-AVE	85 321 323	1Au1	2739	164 340,00 €	60,00 €	prix HT, meilleure visibilité commerciale
5	09/05/2020	Lann Paul Deur	8T 470	1Au1	20300	507 500,00 €	25,00 €	prix HT grande superficie
							Moyenne	40,00 €
							Médiane	40,00 €

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

Il est retenu le prix médian de 40 €/m<sup>2</sup>

Soit, une valeur vénale totale de :  $790\text{m}^2 \times 40 \text{ € HT} = 31\ 600 \text{ € HT}$

## 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 **31 600€**.

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 28 600€ .

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 et par  
délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'B. MOALIC', enclosed within a faint, irregular oval shape.

Béatrice MOALIC

Inspectrice des Finances Publiques