

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 de la parcelle cadastrée AZ929 située sur le Parc d'Activités de Saint-Thébaud  
Le **22 MARS 2023** à SAINT-AVE au profit du projet de CMSI

**Article 1** : décider de céder à Madame Isabelle GRANDIERE pour son projet de Centre Médical de Soins Immédiats (CMSI), ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée AZ929 d'une surface d'environ 1 253 m<sup>2</sup> située sur le Parc d'Activités de Saint-Thébaud à VANNES ;

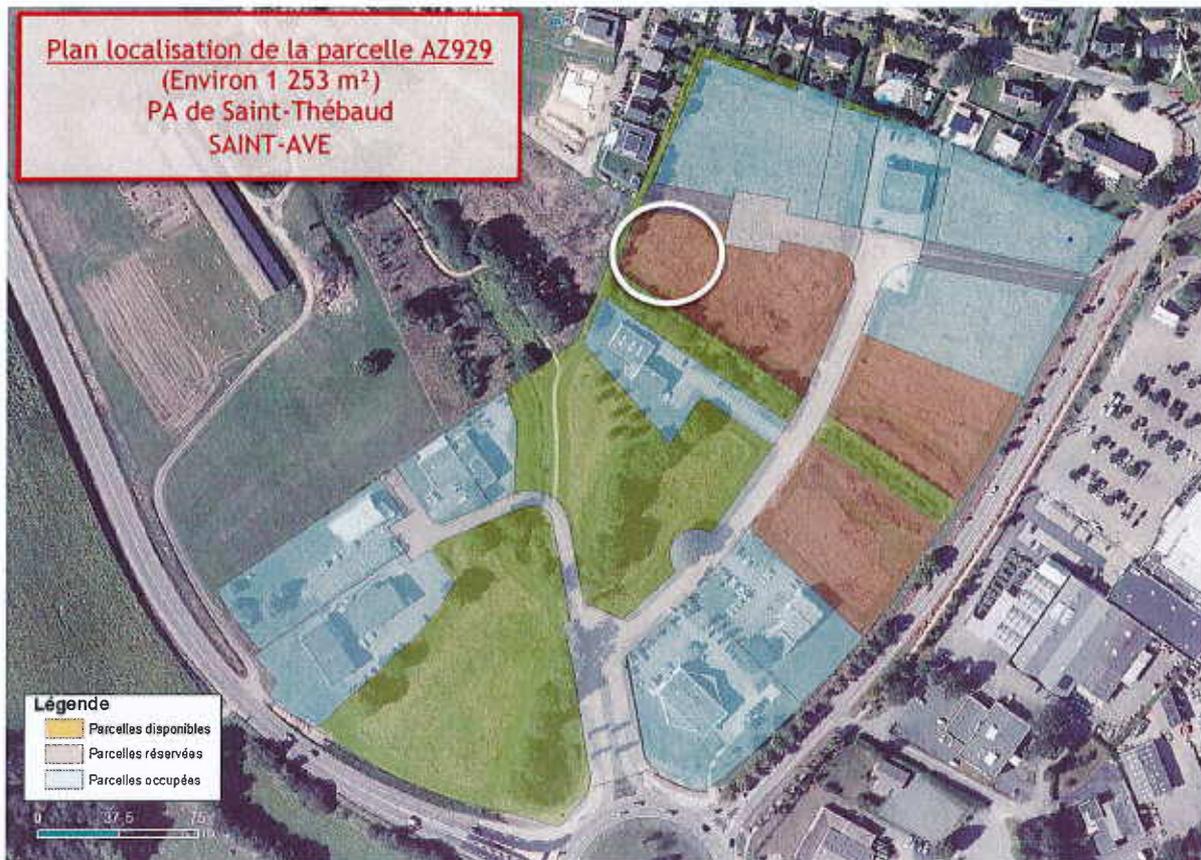
**Article 2** : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 50 €/m<sup>2</sup> HT, majoré d'une TVA de 10 €/m<sup>2</sup> ;

**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 02 février 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de SAINT-AVE ;
- Adressée à Madame Isabelle GRANDIERE.

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@gmvagglomeration.bzh

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du  
Morbihan

Le 02/03/2023

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 Vannes Cedex

Courriel : [ddfp56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfp56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Morbihan

**POUR NOUS JOINDRE**

Monsieur le Président de Monsieur le Maire de la  
commune de

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

Réf DS:11443041

Réf OSE : 2023-56206-11123-

**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 en zone d'activité

*Adresse du bien :*

Zone d'activité Economique de Saint-Thébaud 56 890 SAINT-AVE

*Valeur :*

50 120 €, assortie d'une marge d'appréciation de Y %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : Corinne LE VIGOUROUX , Gestionnaire des interventions foncières

Tel : 02 97 68 14 24

## 2 - DATES

de consultation :	09/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/02/2023

## 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"/>
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"/>

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la parcelle à Madame Isabelle Grandière domiciliée 12, Rue de Roguedas à Arradon, en vue de la construction d'un Centre Médical de Soins Immédiats (CMS) comportant un bâtiment d'activité de 400m<sup>2</sup> d'emprise au sol minimum à l'exclusion de toute activité de location ou de vente. Un prix de 50 €/m<sup>2</sup> a été négocié-

## 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 grâce à ce réseau routier développé.

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

Parcelle située en position centrale de la ZAE de Saint-Thébaud, accessible par la rue François Tanguy. Accès direct à la D 126 et au giratoire desservant également la D 1358 permettant un accès rapide aux directions de Rennes-Vannes, Nantes-Lorient et Vannes-Pontivy.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-AVE	AZ 568p	ZAE de Saint-Thébaud	1253m <sup>2</sup>	Sol herbe
TOTAL			1253m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Parcelle non bâtie enherbée, disposant de toute la viabilisation.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMÉRATION

### 5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

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**.

- ☉ Droit de préemption renforcé
- ☉ Réseau de transport électrique HT
- 📄 Orientations d'aménagement
- 📄 Zone classée Ut, Activités tertiaires à l'exception du commerce



## 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 de cessions de parcelles en zone d'activité de Saint-Thébaud en zone Ut du PLU

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

Biens non bâtis – Valeur Vénale									
N°	date	commune adresse	cadastre	zonage	lots	SU en m <sup>2</sup>	prix total en €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	10/06/2021	Saint-Avé	AZ 874 rue François Tanguy Prigent	Ut	lot a	3663	128 205	35,00 €	cession par GMVA à une entreprise privée-pour bureaux de 1195m <sup>2</sup> de scp
2	15/01/2021	Saint-Avé	AZ106,16 rue François Tanguy	Ut	lot non précisé	5614	140 350	25,00 €	cession par la commune à GMVA-transfert-
3	30/07/2020	Saint-Avé	AZ 858 même adresse	Ut	lot non précisé	4534	113 350	25,00 €	vente par GMVA à Sté SOREPRIM-construction d'un centre de maintenance
4	09/06/2022	Saint-Avé	AZ 876	Ut	lot non précisé	2941	102 935	35,00 €	acte non encore publié mais cession enregistrée
								Moyenne / m <sup>2</sup>	30,00 €
								Dominant / m <sup>2</sup>	30,00 €

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

Pour des parcelles situées à proximité immédiate et disposant d'une situation géographique similaire en zone d'activité par rapport à tous les axes routiers, le prix moyen ressort à 30 €/m<sup>2</sup>. Toutefois, il est retenu le prix dominant de 35 €/m<sup>2</sup> ( 1<sup>er</sup> et 4<sup>ème</sup> termes de comparaison) pour écarter les prix plus faibles qui n'illustrent pas le marché actuel inflationniste.

Pour tenir compte des derniers prix publiés en zone d'activité du Poteau, plus au Nord de la commune, il est retenu une valeur de 40 €/m<sup>2</sup>.

Soit une valeur vénale de : 1253m<sup>2</sup> x 40 € = 50 120 €

## 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 **50 120€**.

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 45 108€.

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

## 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 et par délégation,



Béatrice MOALIC

Inspectrice des Finances Publiques