

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,
Le 26 MAI 2023 **OBJET : Cession de la parcelle cadastrée AK122p située sur le Parc d'Activités de kerovel à Grand-Champ au profit de la SARL SOLID STUDIO**

Article 1 : décider de céder à la SARL SOLID STUDIO, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée AK122p d'une surface d'environ 2 500 m² située sur le Parc d'Activités de Kerovel à Grand-Champ ;

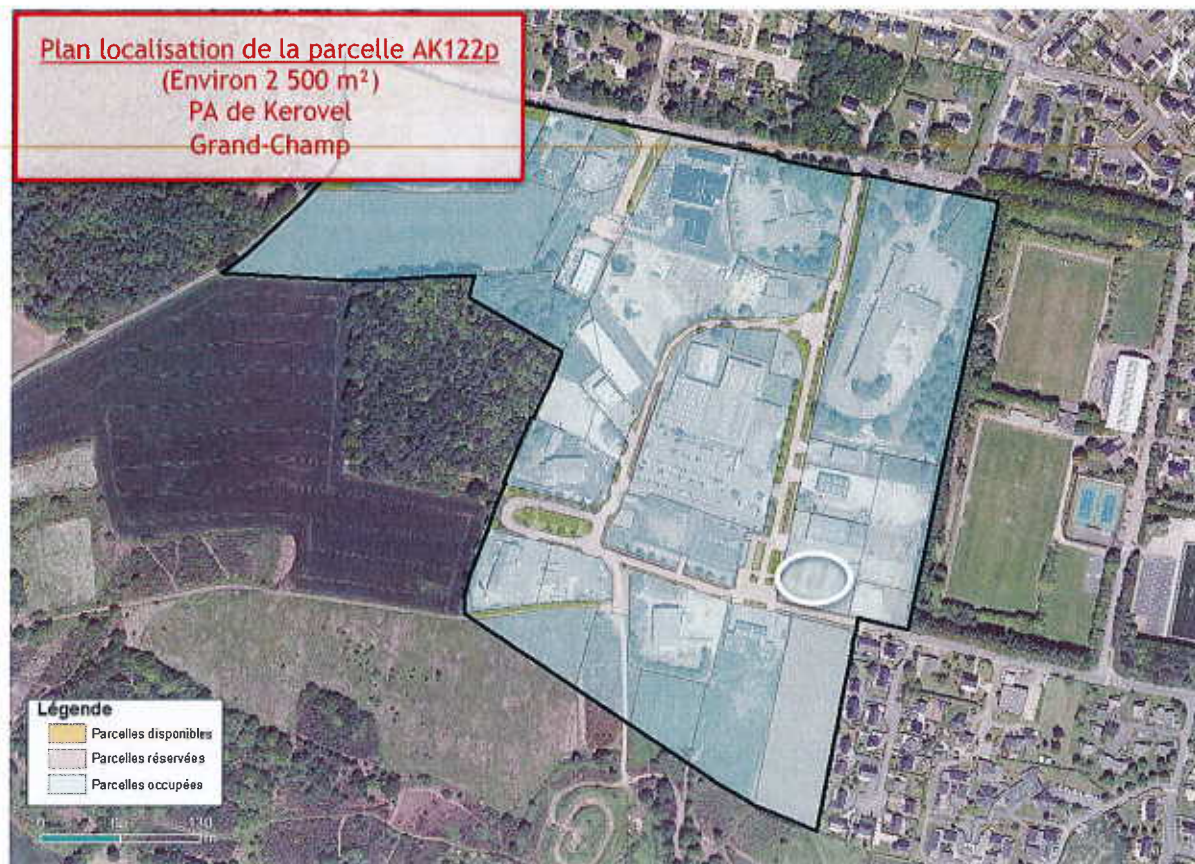
Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 30€ HT le m² majoré d'une TVA à 6 €/m² ;

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.

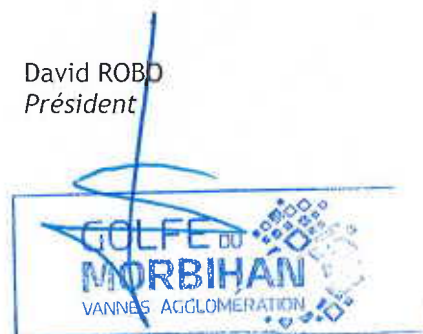
Conformément à l'avis du Domaine ci-annexé en date 14 avril 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Grand-Champ ;
- Adressée à la SARL SOLID STUDIO.

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@gmvagglo.bzh

golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh

Mise en ligne le 26/05/2023

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230526-230526_DEC01-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

Le 14/04/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

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

Monsieur le Président de Monsieur le Maire de la
commune de

Réf DS:11743216
Réf OSE : 2023-56067-18514-

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

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 : Terrain à bâtir
Adresse du bien : Zone d'activité de Keroval 56 390 GRAND CHAMP

Valeur : 77 400 €, 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 : LE VIGOUROUX Corinne

Mel : c.levigouroux@gmvagglo.bzh

Tel : 02 97 68 14 24

2 - DATES

de consultation :	08/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/03/2023
du dossier complet :	14/03/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à la SARL SOLID STUDIO au prix de 30 €/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Grand-Champ est une commune du Morbihan située au Nord de la RN 165 à une quinzaine de kilomètres de

Vannes en direction de Locminé et de Pontivy

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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GRAND CHAMP	AK n°122 p	ZA de KEROVAL Rue du 8 mai 1945	2580m ²	Sol herbe
TOTAL				

4.4. Descriptif

Portion parcelaire de terrain à bâtir de 2580m² suivant projet de division cadastrale réalisée par un géomètre expert du 21 /02 /2023.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles :zone UI du PLU en vigueur

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 terrains en zone d'activité de Keroval ces trois dernières années

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 ²	prix total en €	Prix/m ²	Observations
1	20/04/2022	Za de Keroval Grand Champ route de Baud	AK166-164	U1		1402	58416HT	41,00 €	acte non publié
2	20/04/2021	Za de Keroval Grand Champ rue du 8 mai 1945	AK 169-171-173	U1		9505	171 090	18,00 €	cession par Griva-Tva sur marge incluse
								Moyenne / m ²	29,50 €
								Dominant / m ²	29,50 €

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

Ces deux cessions publiées ces trois dernières années font état d'une moyenne de 29,50m² Il est possible de proposer une moyenne arrondie à 30 €/m² en l'absence de comparaisons complémentaires publiées

Soit une valeur vénale de : 2580m² x 30 € = 77 400 €

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 **77 400€**.

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 69 660 € (

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.

Mise en ligne le 26/05/2023

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230526-230526_DEC01-AU

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

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.

Envoyé en préfecture le 26/05/2023

Reçu en préfecture le 26/05/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230526-230526_DEC01-AU
