

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 17 JUIL. 2023 **OBJET : Cession de la parcelle cadastrée ZD758 située sur le Parc d'Activités de Nautiparc à Baden au profit de la SARL ATELIER COMPOSITE DU GOLFE**

Article 1 : décider de céder à la SARL ATELIER COMPOSITE DU GOLFE, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée ZD758 d'une surface d'environ 820 m² située sur le Parc d'Activités de Nautiparc à Baden ;

Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 33 € HT le m² majoré d'une TVA à 6.6 €/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 1^{er} juin 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Baden ;
- Adressée à la SARL ATELIER COMPOSITE DU GOLFE.

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@gmvaagglo.bzh

Mise en ligne le 17/07/2023

Envoyé en préfecture le 17/07/2023

Reçu en préfecture le 17/07/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230717-230717_DEC03-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 01/06/2023

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 Golfe du Morbihan-
Vannes Agglomération

Réf DS:12439073
Réf OSE : 2023-56008-340172-

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 : non bâtie ZD 758-
Adresse du bien : zone d'activité de Nautiparc
Rue de l'île de la Jument 56870 Baden

Valeur : €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Golfe du Morbihan Vannes Agglo GMVA

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

Téléphone : 02 97 68 14 24

Courriel : c.levigouroux@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	04/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/05/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de parcelles en zone d'activité à la SARL ATELIER COMPOSITE DU GOLFE au prix de 33 €HT

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de BADEN se situe sur le littoral du Golfe du Morbihan à une quinzaine de kilomètres de Vannes. Son environnement naturel et privilégié accentue la pression foncière sur le secteur.

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

Parcelles viabilisées et loties (lots 1 et 2) située dans le parc d'activité de Nautiparc à l'entrée du bourg de Baden et accessible directement par la D101 menant à Vannes.

Tous réseaux.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BADEN	ZD 758	Rue de l'île de la Jument	820 m ²	terre
TOTAL			820 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle non bâtie, viabilisée et lotie

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

PLU du 03/08/2018

Parcelle en zone 1AU_i au PLU mais U_i de fait , compte tenu de la présence de tous les réseaux

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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 en zone d'activité de Nautiparc viabilisées et loties par GMVA

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

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date	commune adresse	cadastre	zonage	SU-Shab	prix total HT	Prix/m ²)	Observations
2	12/11/2019	ZA Nautiparc Baden	ZD 680-681-lot 3-4	Aui	2356	77 748	34,00 €	Cession par GMVA -Ub de fa
3	12/06/2019	ZA Nautiparc Baden	Zd 683-684 lot18-19	Aui	3664	114 312	35,00 €	Cession par GMVA -Ub de fa
4	03/04/2018	ZA Nautiparc Baden	ZD-686-687-	Aui	3208	105 864	36,00 €	Cession par GMVA -Ub de fa
							Moyenne / m ²	35,00 €
							Dominant / m ²	35,00 €

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

Il est retenu la valeur vénale moyenne de 35 € HT/m², prix constant ,dans toute la zone d'activité quelle que soit la situation géographique des parcelles

Soit une valeur vénale de : 820m² x 35 € = 28 700 € 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 **28 700€**.

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 25 830€ (arrondi).

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.

Mise en ligne le 17/07/2023

Envoyé en préfecture le 17/07/2023

Reçu en préfecture le 17/07/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230717-230717_DEC03-AU

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,



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.