

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 du lot n° 47 cadastré D1933 situé sur le Parc d'Activités de Kénéah Ouest à Plougoumen au profit de la SARL ISOTISS

Article 1 : décider de céder à la SARL ISOTISS, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°47 cadastré D1933 d'une surface d'environ 838 m² situé sur le Parc d'Activités de Kénéah Ouest à Plougoumen ;

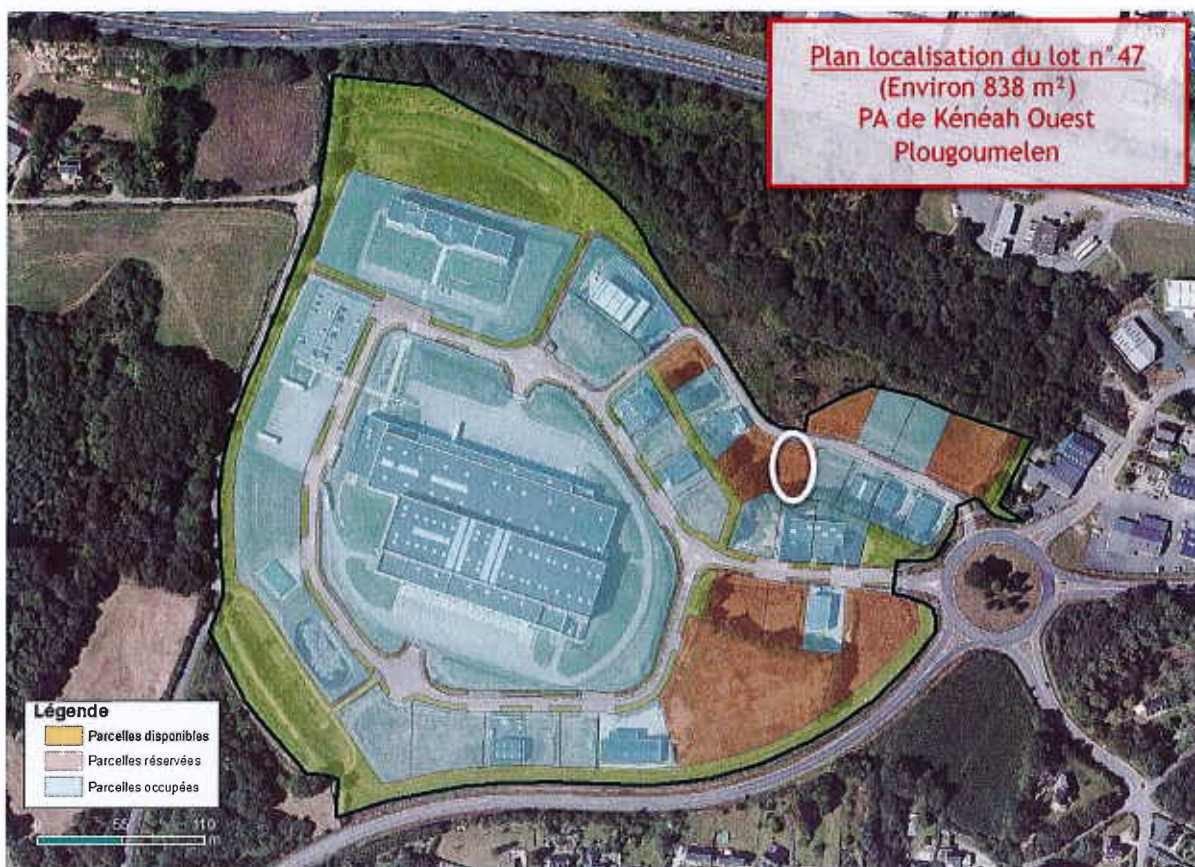
Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 50 € HT le m² majoré d'une TVA à 10 €/m² ;

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 du 21 juin 2023.



- AMPLIATION sera :
- Adressée à la commune de Plougoumelen ;
 - Adressée à la SARL ISOTISS.

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@gmvagglto.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_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
mél. : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/06/2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

à
Monsieur le Président de Golfe du Morbihan
Vannes Agglomération

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC
téléphone : 02 97 01 51 58
courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 12628688
Réf. OSE : 2023_56167_40829_

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 : Terrain à bâtir en Zone d'activité économique

Adresse du bien : Rue de belle île - 56 PLOUGOUMELLEN-

Valeur : 88 746 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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

02 97 68 14 24

c.levigouroux@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	22/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/05/2023

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"/>
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 ISOTISS (confection et installation de rideaux et occultations techniques) selon la délibération du Conseil communautaire du 19 octobre 2022, sur un prix de base de 50 €/m² hors taxes.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Plougoumelen, située à proximité du Golfe du Morbihan, est mitoyenne à la commune de Vannes. Elle est accessible directement par la RN 165.

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

A proximité du giratoire desservant la zone d'activité

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Plougoumelen	D 1933	Rue de Belle île	2113m ²	sol
TOTAL			2113m ²	

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir correspondant au lot n°47 en bordure de la rue de Belle île qui mène au giratoire desservant la zone d'activité.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PLOUGOUMELEN, dont la dernière procédure a été approuvée le 16/03/2023.

☒ Zone classée Ui, Ui : Zone qui correspond à l'agglomération de la zone d'activités du Kénéah

☒ Zone classée Ui, Ui : Zone qui correspond à l'agglomération de la zone d'activités du Kénéah



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 et environnemental.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche des cessions de terrains en bâtir sur la ZAE ces 3 dernières années en privilégiant les dernières cessions publiées

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

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP autorisée		Urbanisme	Prix HT	Prix/m ²	Observations
1	20/12/2021	8 et 10 Rue de Belle île Plougoumelen-lots 53 et 54-	D1939 D1940	2109	1021 et 1088	Ui	84360	40	Vente par GMVA- Pa de Kénah Ouest - parcelle mitoyenne à celle à évaluer TVA sur la marge en partie sinon TVA déductible
2	21/12/2021	3, Rue de Belle -île lot 44	D1930	798	Cos 1	Ui	33096	42	Vente par GMVA -tva déductible
3	06/10/2021	5 Rue des îles-	D1911	1065	Cos 1	Ui	45570	42	Vente par GMVA TVA sur la marge
4	06/07/2022	14 rue d'Ouessant	D1922	2066	Cos1	Ui	82640	40	Vente par GMVA TVA sur marge
							moyenne	41	
							dominante		Prix fixés

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

Il est retenu de préférence les prix sur la rue de Belle île, celle-ci disposant d'une situation géographique particulière dans la zone d'activité (proximité du giratoire et sortie de zone).

Retenu : 42 €/m² soit une valeur vénale totale de : 2113m² x 42 € = 88 746 €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 **88 746 €**.

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 79800€.

Mise en ligne le 17/07/2023

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.

Envoyé en préfecture le 17/07/2023

Reçu en préfecture le 17/07/2023

Affiché le

ID : 056-200067932-20230717-230717_DEC01-AU

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.