

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 13 MAI 2024

**OBJET : Cession de la parcelle cadastrée BS326 située sur le Parc d'Activités du Redo à Arzon au profit de la SARL MARINE COMPOSITE**

**Article 1 :** décider de céder à la SARL MARINE COMPOSITE, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée BS326 d'une surface d'environ 101 m<sup>2</sup> située sur le Parc d'Activités du Redo à Arzon ;

**Article 2 :** décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 7 600 € HT majoré d'une TVA de 1 520 € ;

**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 16 février 2024.

**Arzon  
LE REDO 3**



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune d'Arzon ;
- Adressée à la SARL MARINE COMPOSITE.

David ROBO  
Président



Mise en ligne le 13/05/2024

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/02/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 VANNES CEDEX

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

Le Directeur Départemental des Finances Publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane MOELLO

téléphone : 02 97 01 51 54

courriel : [stephane.moello@dgif.finances.gouv.fr](mailto:stephane.moello@dgif.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 15834100

Réf. OSE : 2024\_56005-03522

à  
Madame le Maire  
d'ARZON

## 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 cadastrée BS 326 d'une contenance de 1a 01ca

*Adresse du bien :*

Zone Artisanale du Redo, 56 640 ARZON

*Valeur :*

7.600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Mairie d'ARZON

affaire suivie par : Catherine BESNARD, Chargée de Missions

courriel : ads@arzon.fr

Téléphone : 02.97.53.44.60

**2 - DATES**

de consultation :	17/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/01/2024

**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"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Cession d'une parcelle cadastrée BS 326 en zone artisanale à un riverain pour amélioration de son espace de travail.

Le potentiel acquéreur propose le prix de 70€/m<sup>2</sup> (référence de prix des terrains qu'il a acquis).

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



Mise en ligne le 13/05/2024

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

##### 4.1. Situation générale

La commune d'ARZON est située dans le Morbihan, à la pointe de la presqu'île de Rhuys.

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

Le bien est situé en secteur urbanisé, en entrée de ville en zone d'activités. Réseaux présents.

##### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARZON	BS 326	Z.A du REDO	101 m <sup>2</sup>	chemin

##### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'une parcelle en sol stabilisé, anciennement à usage d'accès vers la parcelle cadastrée BS 325.



#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

##### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'ARZON

##### 5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Parcelle BS 0326

Fiche détaillée à la parcelle

Afficher la page territoire

#### DOCUMENTS D'URBANISME ⓘ

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ARZON, dont la dernière procédure a été approuvée le 29/04/2021.

**Zone classée Uia, destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement**



## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

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

→ Recherche de cessions de parcelles en Z.A du Redo à ARZON, entre 2018 et 2024 :

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	05/07/2019	ZA du REDO ARZON	BS 398 406	Uia	4044	323 440,00 €	79,98 €	
2	25/05/2019	ZA du REDO ARZON	BS 393 394 399 408	Uia	1429	114 320,00 €	80,00 €	
3	31/01/2019	ZA du REDO ARZON	BS 397 398	Uia	47	2 350,00 €	50,00 €	
4	30/10/2018	ZA du REDO ARZON	BS 288 291 294 295	Uia	11867	415 345,00 €	35,00 €	
5	12/10/2018	ZA du REDO ARZON	BS 346	Uia	1633	122 475,00 €	75,00 €	
							Moyenne / m <sup>2</sup>	64,00 €
							Médiane / m <sup>2</sup>	75,00 €

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 64 € / m<sup>2</sup> et une valeur médiane de 75 € / m<sup>2</sup>, dans une fourchette variant de 35 € / m<sup>2</sup> à 80 € / m<sup>2</sup>.

Au regard des termes de comparaison, en excluant le terme n° 4 s'agissant d'une parcelle de très grande superficie par rapport au bien à évaluer, les valeurs moyenne et médiane s'élèvent respectivement à 71,25 € / m<sup>2</sup> et 77,49 € / m<sup>2</sup>.

Dans la mesure où les termes de comparaison sont déjà anciens en l'absence de nouveaux terrains à céder, le service du Domaine propose de retenir la valeur du précédent avis (2021-56005-94705 7179821) de 75 € / m<sup>2</sup>, soit pour 101 m<sup>2</sup> :

$$101 \text{ m}^2 \times 75 \text{ € / m}^2 = 7.575 \text{ € arrondie à } 7.600 \text{ €}$$

## 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 7.600 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 6.500 € (arrondie).

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 18 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 des Finances  
publiques  
et par délégation,



Stéphane Moëlle  
Inspecteur des Finances publiques