

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

25 SEP. 2024

OBJET : Cession des parcelles cadastrées ZH n° 273-298 situées sur le parc d'activités de Botcalpir à Locmaria-Grand-Champ au profit de la SARL LE BARBIER

Article 1 : décider de céder à la SARL LE BARBIER, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, les parcelles cadastrées ZH n° 273-298 d'une surface d'environ 1 248 m² situées sur le parc d'activités de Botcalpir à Locmaria-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 ;

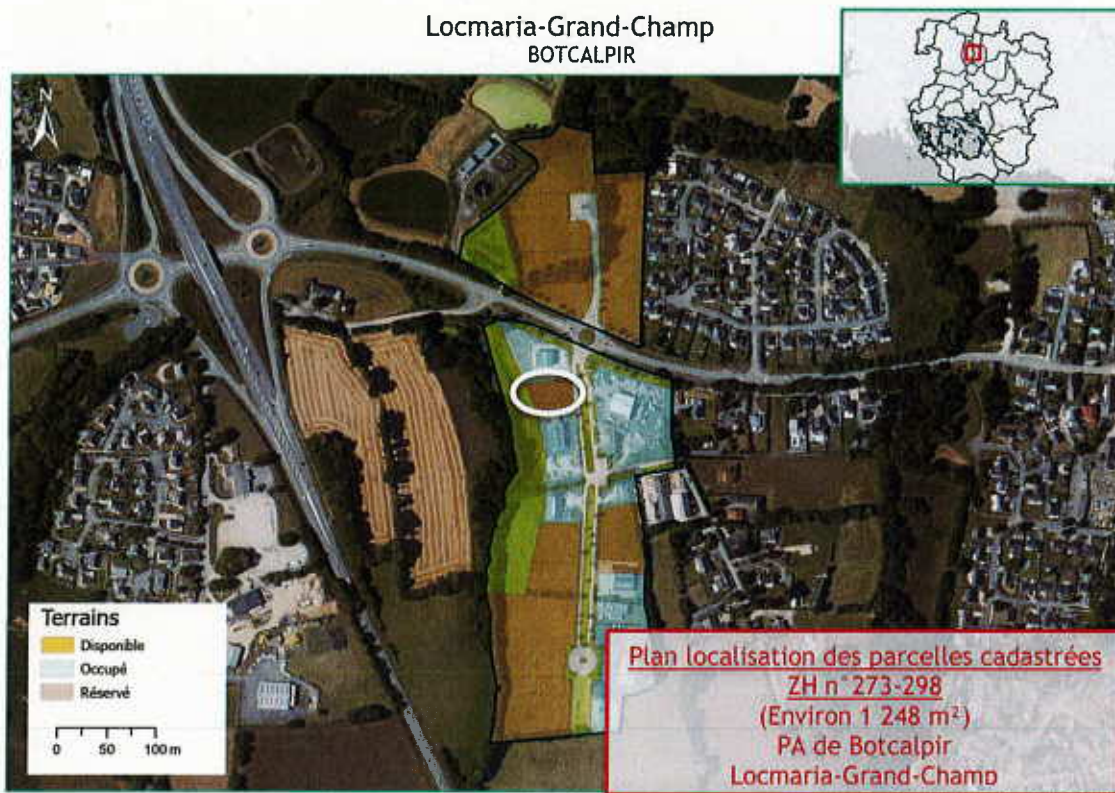
Article 3 : confier la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire désigné par le vendeur ;

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.

Vu l'avis du Domaine ci-annexé en date 01 août 2024.

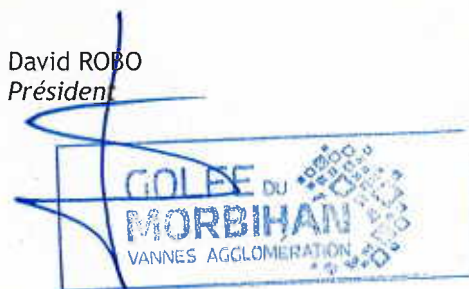
Locmaria-Grand-Champ
BOTCALPIR



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Locmaria-Grand-Champ ;
- Adressée à la SARL LE BARBIER.

David ROBO
Président



Mise en ligne le 26/09/2024

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240926-24096_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 : ddfp56.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le 01/08/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

Monsieur Le Président de CA GOLFE DU
MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS:18942912
Réf OSE : 2024 56115-52344-

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 : Terrain à bâtir en zone d'activité
Adresse du bien : ZA de Botcalpir 56 390 Locmaria_Grand-Champ
Valeur : 22 434 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme : CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : Corinne LE VIGOUROUX

Téléphone : 02 97 68 14 24

e-mail : c.levigouroux@orange.fr

2 - DATES

de consultation :	10/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/07/2024

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

3.3. Projet et prix envisagé

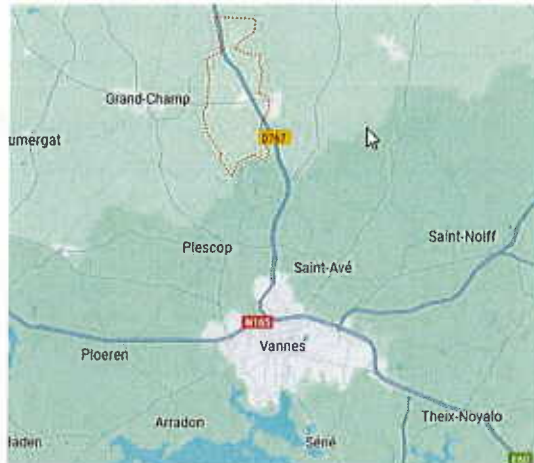
Cession d'un terrain à bâtir d'une surface totale de 1248 m² situé en zone d'activités économiques au prix de 30 €HT/m²

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de LOCMARIA-GRANDCHAMP est une commune rurale du Morbihan, située à une quinzaine de kilomètres de Vannes au Nord de la RN 165.



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

La zone de Botcalpir est située sur l'axe Vannes-Locminé

Le Parc d'activités de Botcalpir dispose de différents équipements :

- Assainissement collectif
- Réseaux
- Fourreaux pour la fibre optique
- Déchetterie à 3 km

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelles ensemble	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LOCMARIA GRAND-CHAMP	ZH 273-298	Za Botcalpir	1248m ²	sol
TOTAL			1248m ²	

4.4. Descriptif

Deux parcelles de terrains à bâtir de forme irrégulière chacune formant un terrain à bâtir de forme régulière en forme de rectangle.

Situation en fond de lotissement

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

Zone UI du PLU en vigueur sur la commune

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 à bâtir sur la zone d'activité de Botcalpir au cours des années 2021 à 2024 (du 01/06 au 01/06/)

Bien non bâtis :TAB viabilisés Valeur Vénale									
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface en m ²	prix HT	Prix/m	Observations	
1	16/06/2022	PA Botcalpir	ZH 293	Ui	1185	20 145,00 €	17,00 €	vente par GMVA	
2	08/07/2021	PA Botcalpir	ZH 297	Ui	2446	44 028,00 €	18,00 €	vente par GMVA	
							Moyenne / m ² ou / unité	17,50 €	
							Médiane / m ² ou par unité	17,50 €	

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

Les deux seules cessions publiées à ce jour, font état d'une moyenne de 17,50 € Hors taxe

Retenu : 18 € pour tenir compte de l'inflation foncière

1248m² x 18 € = 22 464 € 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 **22 434 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à : 20 200€ (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.

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.

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.

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 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240926-24096_DEC01-AU

Pour le Directeur Départemental des Finances
Publiques 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.