

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 28 NOV. 2024

OBJET : Cession des du lot n°C17 cadastré BS375 au profit de la SAS BREIER LA COMPAGNIE DES PALMES.

Article 1 : décider de céder à la SAS BREIER LA COMPAGNIE DES PALMES, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°C17 cadastré BS375 d'une surface d'environ 1 106 m² situé sur le Parc d'Activités du Poteau Nord à Saint-Avé ;

Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 40 € HT le m² majoré d'une TVA à 8 €/m² ;

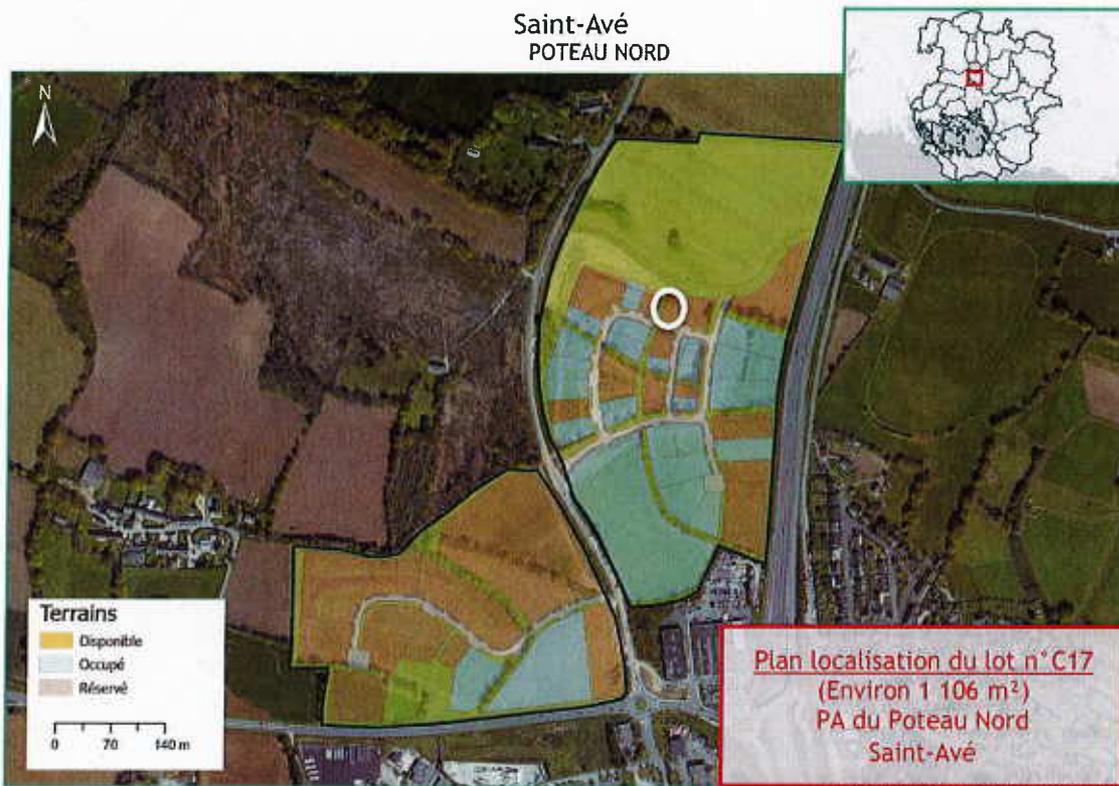
Article 3 : confier la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire désigné par le vendeur ;

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 06 septembre 2024.

Saint-Avé
POTEAU NORD



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Saint-Avé ;
- Adressée à la SAS BREIER LA COMPAGNIE DES PALMES.

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

Mise en ligne le 28/11/2024

Envoyé en préfecture le 28/11/2024

Reçu en préfecture le 28/11/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20241128-241128_DEC02-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 06/09/2024

Le Directeur Départemental des Finances
Publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice Moalic
téléphone : 02 97 01 51 58
courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Président
CA Golfe du Morbihan
VANNES AGGLOMÉRATION

Réf. DS : 19397172

Réf. OSE : 2024_56206_60087_

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 du Poteau : BS 375
Adresse du bien : ZA du Poteau Nord 56890 SAINT-AVE
Valeur : **44 240€**, 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 AGGLOMÉRATION

affaire suivie par : DE CHITEL Mélanie, Gestionnaire des interventions foncières

courriel : m.dechitel@gmvagglo.bzh

Téléphone : 02.97.68.28.13

2 - DATES

de consultation :	09/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/08/2024

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 en zone d'activité du Poteau à la SAS BREIER correspondant au lot C17 du Parc d'Activités du Poteau Nord à SAINT AVE. Ce terrain d'une surface de 1106 m² est destiné à l'implantation d'un bâtiment de 400 m² dont 300 m² d'atelier et 100 m² de bureaux, pour le développement de l'activité de fabrication de palmes en matériaux composites.

Cession envisagée au prix de 40 € HT/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

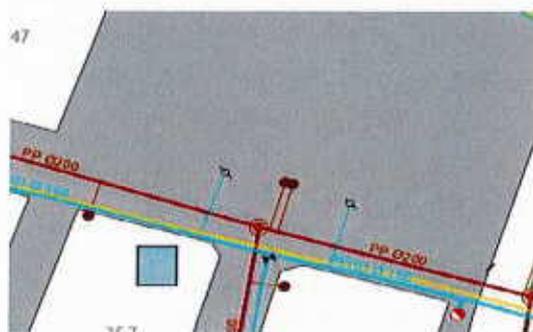
4.1. Situation générale

La Commune de Saint-Avé est limitrophe à celle de Vannes dans le département du Morbihan et se situe au Nord de la RN 165. Son cadre privilégié se compose de bois et de nombreux chemins de randonnée.

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

Le bien à évaluer est situé dans le parc d'activités du Poteau Nord, au bord de la RD 767, à proximité d'un axe routier.

Tous les réseaux



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SAINT-AVE	BS 375(ex BS 359)	Za Le Poteau Nord	1106m ²	Sol (terrain d'assise de bâti)

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un terrain dans le parc d'activité correspondant au lot C 17 sans vitrine sur la voie publique, accessible par la voie intérieure de la zone d'activité,

Commercialité limitée .

Accessible via un échangeur proche.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION – PIBS 2 – 30 rue Alfred Kastler – CS 70206 – 56006 VANNES Cedex

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

PLU du 14/12/2016, zone 1 Aui mais UI de fait compte tenu de la présence de tous les réseaux

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**

Recherche de cessions de terrains à bâtir dans le Parc d'activité du Poteau Nord sur la période allant du 01/08/2021 au 01/08/2024:

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	prix	Prix/m ²	Observations
1	18/06/2024	3, rue Benoite Groult	BS 343	1Aui	468	18 720,00 €	40,00 €	Cession par GMVA en Zac du Poteau Nord
2	06/12/2023	6, rue Agnès Varda	BS 333-335-	1aul	6059	363 540,00 €	60,00 €	idem
3	24/11/2023	11, rue Yann Fanch Kemener	BS 326	1Aui	1052	42 080,00 €	40,00 €	idem
4	24/11/2023	7, rue Yann Fanch K	BS 355	1Aui	1445	57 800,00 €	40,00 €	idem
5	16/12/2022	3 rue Max Jacob SAINT-AVE	BT 476 478	1Aui	2040	122 400,00 €	60,00 €	Idem . Au bord de la voie express
6	08/09/2022	5 Rue Yann Fanch Kemener SAINT-AVE	BS 331	1Aui	1456	58 240,00 €	40,00 €	idem
7	26/01/2022	30 rue Alfred Kastler SAINT-AVE	BS 325	1Aui	522	20 880,00 €	40,00 €	idem
8	04/05/2021	Lann Treviantec SAINT-AVE	BS 330	1Aui	1474	58 960,00 €	40,00 €	idem
9	31/03/2021	Lann Treviantec SAINT-AVE	BS 329	1Aui	1332	53 280,00 €	40,00 €	idem
10	08/12/2020	10 rue Agnès Varda SAINT-AVE	BS 321 323	1Aui	2739	164 340,00 €	60,00 €	idem meilleure visibilité commerciale
							Moyenne / m ²	46,00 €
							Médiane / m ²	40,00 €

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 46 € / m² et une valeur médiane de 40 € / m².

S'agissant d'une parcelle de 1106m² sans vitrine, est retenue la valeur de 40 €/m²,

Soit, une valeur vénale totale de : 1 106 m² x 40 € = 44 240 € 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 **44 240€ HT**.

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 sans justification particulière à 39 816 €.

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,



Béatrice MOALIC
Inspecteur des Finances publiques