

BUREAU DU VENDREDI 11 SEPTEMBRE 2026

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 4 septembre 2026 s'est réuni le 11 septembre, à 8h30, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

VICE-PRESIDENTS

- Jean-Philippe PERIES - Maire d'ARRADON - Vice-Président
- Guillaume GRANNEC - Maire de BRANDIVY - Vice-Président
- Philippe SIMON - Conseiller délégué au Maire d'ELVEN - Vice-Président
- Nathalie LE LUHERNE - Maire de PLAUDREN - Vice-Présidente
- Benoît LALYS - Maire de PLESCOP - Vice-Président
- Pascal LE BOUEDEC - Maire de PLOEREN - Vice-Président
- Philippe TREMOUREUX - Maire de SAINT-ARMEL
- Thierry EVENO - Conseiller délégué au Maire de SAINT-AVE - Vice-Président
- Vincent CHARLIN - Adjoint au Maire de SARZEAU - Vice-Président
- Clément LE FRANC - Maire de SENE - Vice-Président
- Christian SEBILLE - Maire de THEIX-NOYALO - Vice-Président
- Patrice KERMORVANT - Conseiller municipal au Maire de VANNES - Vice-Président
- Hortense DOUMIC - LE PAPE - Adjointe au Maire de VANNES - Vice-Présidente

MEMBRES DU BUREAU

- Olivier DENFER - Maire d'ARZON
- Christophe BEDARD - Maire de BADEN
- Freddy JAHIER - Maire de COLPO
- Dominique LE MEUR - Maire de GRAND-CHAMP
- Hervé LE BOURDIEC - Maire de L'ILE D'ARZ
- Christophe TATTEVIN - Maire de L'ILE-AUX-MOINES
- Claire BRABEC - Maire de LARMOR-BADEN
- Sandrine CADORET - Maire de LA TRINITE-SURZUR
- François VAILLANT - Maire de LE BONO
- Philippe GAIN - Maire de LE HEZO
- Isabelle LOUIS - Maire de LE TOUR-DU-PARC
- Pierrick MESSAGER - Maire de MEUCON
- Alban MOQUET - Maire de MONTERBLANC
- Stéphanie GUILLEMOT - Maire de PLOUGOUMELLEN
- Anne GALLO - KERLEAU - Maire de SAINT-AVE
- Frédéric PINEL - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
- Jean-Marc DUPEYRAT - Maire de SARZEAU
- Jean-Michel CHOQUET - Maire de TREDION
- Gwénaél LE FLOCH - Maire de TREFFLEAN

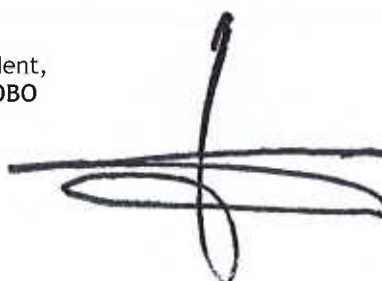
Ont été excusés :

- Lionel ULVOA - Maire de LOCMARIA - GRAND-CHAMP
- Karine ALBANHAC - Maire de SAINT-NOLFF - Vice-Présidente
- Noëlle CHENOT - Maire de SURZUR - Vice-Présidente
- Ludovic SAMSON - Maire de SULNIAC
- Chrystel DELATTRE - Conseillère déléguée VANNES
- Michel GILLET - Conseiller délégué VANNES

Ont été absents :

- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUeltas
- Fabien LE GUERNEVE - Conseiller délégué VANNES
- Maxime HUGUE - Conseiller délégué VANNES
- Fabrice AMEDEO - Conseiller délégué VANNES

Le Président,
David ROBO



SEANCE DU BUREAU DU 11 SEPTEMBRE 2026

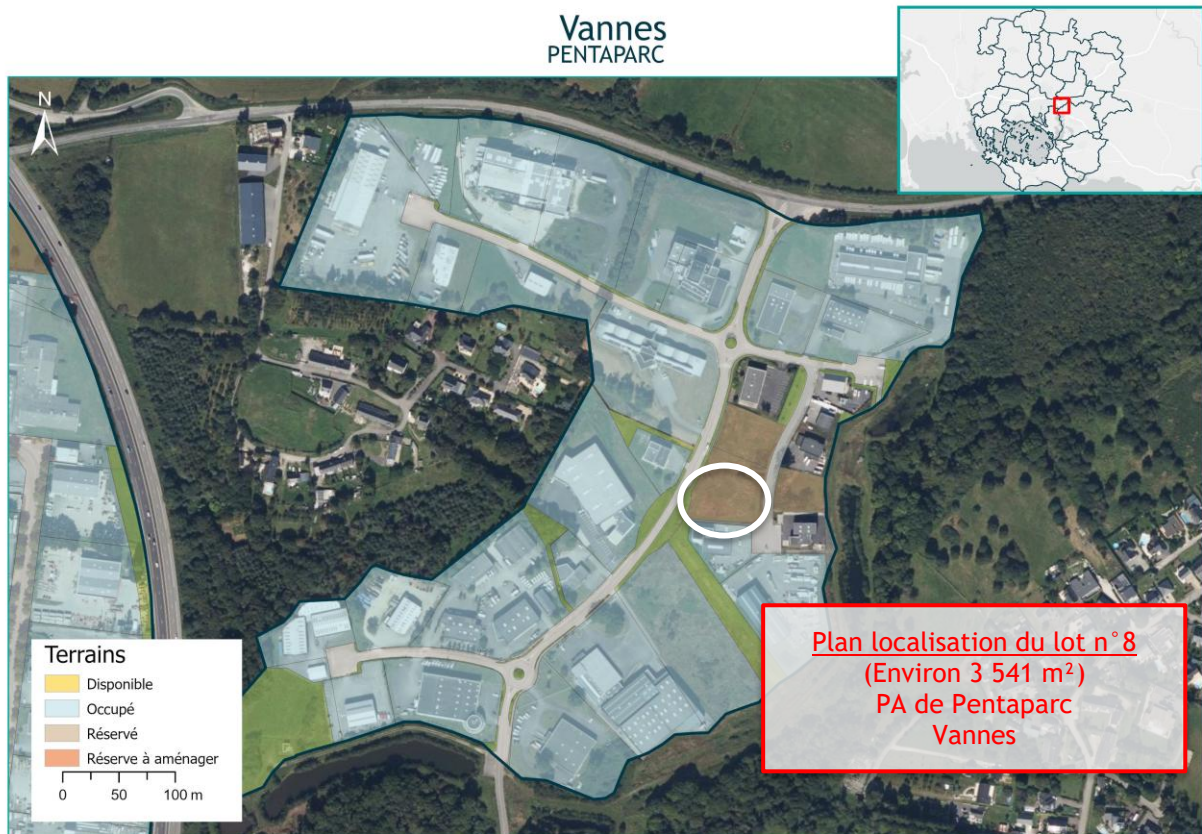
DIRECTION ECONOMIE EMPLOI FORMATION INNOVATION

VANNES / PENTAPARC CESSION D'UN TERRAIN A LA SARL UTILIPRO

Monsieur Jean-Baptiste LAUNAY, gérant de la SARL UTILIPRO, sollicite l'acquisition du lot n°8 cadastré BI n°367-385 situé sur le Parc d'Activités de Pentaparc à Vannes, propriété de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

Ce terrain, d'une surface totale de l'ordre de 3 541 m², permettrait ainsi l'édification d'un bâtiment d'environ 1 130 m².

Cette mutation pourrait intervenir au prix de 45€ HT le m², majoré d'une TVA de 9€/m², conformément à l'avis du Domaine ci-annexé en date 20 juillet 2026.



Il vous est proposé de :

- *décider de céder à la SARL UTILIPRO, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°8 cadastré BI n°367-385 d'une surface d'environ 3 541 m² situé sur le Parc d'Activités de Pentaparc à Vannes ;*
- *décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 45 € HT majoré d'une TVA de 9€/m² ;*
- *confier la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire désigné par le vendeur ;*
- *décider que cette mutation sera réalisée dans un délai de 18 mois à compter de la date de la présente décision, soit avant le 11 mars 2028. A défaut, Golfe du Morbihan - Vannes agglomération retrouvera la libre disposition du terrain ;*
- *décider que l'ensemble des frais afférents à la régularisation de ce projet sera à la charge de l'acquéreur ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

7302 - SD



Direction générale des Finances publiques

Le 20/07/2026

Direction départementale des Finances publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 53

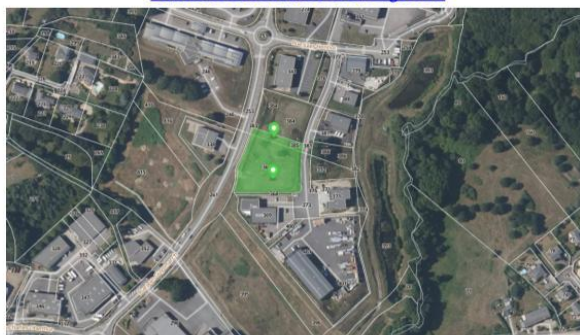
Monsieur le Président de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Réf DS : 32373279

Réf OSE : 2026-56260-45299

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 industriel – zone de Pentaparc – lot n°8 – parcelles BI 367 et BI 385 – surface de l'emprise : 3 541 m²

Adresse du bien : Rue François Nédellec 56000 VANNES

Valeur : 159 345 €, 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 (GMVA)

affaire suivie par : Monsieur François GUYOT, gestionnaire des interventions foncières

tél : 02 22 07 42 83

courriel : f.guyot@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	02/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/07/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : cession.

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : cession d'un terrain industriel d'une superficie de 3 541 m² pour la réalisation d'un local d'activités de 1 200 m² environ.

Calendrier prévisionnel : la cession du terrain ainsi que le début de la construction du bâtiment par l'acquéreur sont envisagés dans le courant du second semestre 2026.

Prix négocié : 45 € HT / m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Vannes est la préfecture du département du Morbihan en région Bretagne. La population est de 54 955 habitants. Vannes appartient à la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA). La ville, en bordure de littoral, se situe au nord du golfe du Morbihan et est desservie par la RN 165, axe traversant la Bretagne, allant de Nantes à Brest.

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

ZA de Pentaparc.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
VANNES	BI 367	Rue François Nédellec	3 119 m ²	Terrain à bâtir
VANNES	BI 385	Rue François Nédellec	422 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			3 541 m ²	

4.4. Descriptif



4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : GMVA.

5.2. Conditions d'occupation : libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles sont en zone **UIb** selon le plan local d'urbanisme en vigueur.

Les zones UI sont les zones à vocation économique. Quatre types de zones d'activités économiques sont distinguées dans le PLU :

- Le secteur U1a est destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances. Il s'agit des secteurs de la Chambre de Métiers, de Laroiseau, Kerniol-Tenenio, Chapeau Rouge, du secteur Gare, et du PIBS.
- Le secteur U1a(a) est destiné à combiner des activités commerciales, tertiaires et d'hébergement étudiant à l'intersection entre l'avenue Raymond Marcellin et la rue Jean Perrin.
- **Le secteur UIb correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature. Cette zone intègre l'ensemble du secteur du Prat le long de la RN 165.**
- Le secteur UIc est destiné aux activités commerciales.
- Le secteur UIp se développe au niveau du Port, de la cale de Conleau et du Parc du Golfe, secteur d'activités portuaires et maritimes. Les installations classées y sont autorisées.
- Le secteur UIx est destiné aux activités tertiaires.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

Des cessions de terrains à bâtir à vocation économique ont été recherchées sur la ZA de Pentaparc.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SDP		PLU	Prix HT	Ratio m²	Observations
1	21/06/2023	Allée de Kerpayen Domaine d'activités de Kerpayen (Pentaparc) 56000 VANNES	BI 361	2 358 m²	-	UIb	125 000,00 €	53,01 €	Cession à GMVA d'un terrain à bâtir non viabilisé et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.
2	13/10/2022	Rue François-Charles Oberthur Domaine d'activités de Kerpayen (Pentaparc) 56000 VANNES	BI 415	7 812 m²	-	UIb	249 984,00 €	32,00 €	Cession par GMVA d'un terrain à bâtir (le site vendu est occupé par une parcelle agricole. Le projet de promotion immobilière prévoit la construction d'un bâtiment de stockage de 2 500 m² et des bureaux associés pour environ 800 m² en RDC, R+1 et R+2. L'activité principale du site sera de fournir des consommables, encres et supports / médias, pour l'impression numérique grand format).
3	11/06/2021	Rue Louis Lefèvre-Utile Domaine d'activités de Kerpayen (Pentaparc) 56000 VANNES	BI 294	9 191 m²	-	UIb	294 112,00 €	32,00 €	Cession par GMVA d'un terrain à bâtir pour des activités agréées par la collectivité.
4	20/11/2020	Rue Jules Henriot Domaine d'activités de Kerpayen (Pentaparc) – lot n°3 56000 VANNES	BI 387	1 263 m²	-	UIb	56 835,00 €	45,00 €	Cession par GMVA d'un terrain à bâtir (l'acquéreur entend y édifier des constructions à destination de bureaux et d'artisanat).
5	30/06/2020	Rue Jean Guyomarc'h Domaine d'activités de Kerpayen (Pentaparc) – lot n°5 56000 VANNES	BI 371	1 416 m²	-	UIb	63 720,00 €	45,00 €	Cession par GMVA d'un terrain à bâtir (l'acquéreur entend y édifier un atelier).
6	23/05/2019	1 rue François Nédellec Domaine d'activités de Kerpayen (Pentaparc) – lot n°1 56000 VANNES	BI 379	1 291 m²	-	UIb	58 095,00 €	45,00 €	Cession par GMVA d'un terrain à bâtir (le terrain acquis est destiné à la construction d'un immeuble à usage de bureaux et entrepôt d'une surface de plancher autorisée de 217 m²).
							Moyenne	42,00 €	-
							Moyenne géométrique	41,28 €	-
							Médiane	45,00 €	-
							1 ^{er} quartile	35,25 €	-
							3 ^{ème} quartile	45,00 €	-
							Minimum	32,00 €	-
							Maximum	53,01 €	-

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

Le service du Domaine retient le prix médian de 45 € HT / m² soit la valeur vénale suivante pour l'emprise sur la ZA de Pentaparc :

$$3\,541\text{ m}^2 \times 45\text{ € HT / m}^2 = 159\,345\text{ € HT}$$

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 **159 345 €**.

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 143 000 € (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 du Morbihan et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Piquemal', enclosed within a rectangular box.

Frédéric PIQUEMAL

Inspecteur des Finances publiques