

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date 17 septembre 2026, s'est réuni le 24 septembre 2026, à 18h00, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Jean - Philippe PERIES - Catherine CHAIZE - Alain TOUREAU
ARZON	: Olivier DENFER
BADEN	: Christophe BEDARD - Elise FERRY
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Philippe SIMON - Michèle MAINGUY - Marie LE BOTERFF
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Christophe TATTEVIN (départ 19h20)
ILE D'ARZ	: Hervé LE BOURDIEC
LARMOR-BADEN	: Claire BRABEC
LA TRINITE-SURZUR	: Sandrine CADORET
LE BONO	: François VAILLANT - Clara BOSZNAY
LE TOUR-DU-PARC	: Isabelle LOUIS
LOCMARIA-GD CHAMP	: Lionel ULVOA
LOCQUeltas	: Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET - Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Benoît LALYS - Anne-Charlotte DE KERMENGUY- Jocelin KIZIBOUKOU
PLOEREN	: Pascal LE BOUEDEC - Christine LE GOUËF - Jean-Louis BERTHOU
PLOUGOUMELLEN	: Stéphanie GUILLEMOT - Antoine MERLET
SAINT-ARMEL	: Philippe TREMOUREUX
SAINT-AVE	: Anne GALLO-KERLEAU - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - Yannick CADIOU
ST GILDAS DE RHUYS	: Frédéric PINEL
SAINT-NOLFF	: Karine ALBANHAC - Gwendal LE DERRIEN
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN - DARRAS - Vincent CHARLIN - Maryse BURBAN
SENE	: Clément LE FRANC - Françoise MERCIER - Rémi VIDOR - Régis FACCHINETTI
SULNIAC	: Ludovic SAMSON - Marie-Andrée LUHERNE
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE - Isabelle MARROI
TREDION	: Jean-Michel CHOQUET
TREFFLEAN	: Gwenaël LE FLOCH - Nadine MIGNOT
VANNES	: David ROBO - Virginie TALMON - Fabien LE GUERNEVÉ - Hortense DOUMIC - LE PAPE - Hortense DES POMMARE - Michel GILLET - Karine SCHMID - Olivier LE BRUN - Monique JEAN - Maxime HUGUE - Chrystel DELATTRE - Vincent GICQUEL - Sanaa TOULI - BENABDALLAH - Roland LUC - Isabelle GOURTAY - Fabrice AMEDEO - Catherine LATOUR - Patrice KERMORVANT - Léa BARREAUD - Audrey ESSOLA - Michel LECLERC - Franck POIRIER - Charles DE WILLIENCOURT - Valentin LEGROS

Ont donné pouvoir :

GRAND-CHAMP	: Julian EVENO a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
LE HEZO	: Philippe GAIN a donné pouvoir à Sandrine CADORET
SURZUR	: Eric MAHE a donné pouvoir à Michèle LE CLERC
THEIX-NOYALO	: Siegfried MENAHEZE a donné pouvoir à Vincent CHARLIN
THEIX-NOYALO	: Michel BERTHE a donné pouvoir à Christian SEBILLE
VANNES	: Julien BONAMY a donné pouvoir à Roland LUC
VANNES	: Monique JEAN a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE (jusqu'à son arrivée)

Envoyé en préfecture le 30/09/2026

Reçu en préfecture le 30/09/2026

Publié le **Mise en ligne le 30/09/2026**

ID : 056-200067932-20260924-260924_DEL27-DE

Ont été excusés :

GRAND-CHAMP

: Christine ROYER

SAINT-AVE

: Tugdual GOALLO

Le Président,

David ROBO

A handwritten signature in dark ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a horizontal line crossing it, with a small loop at the end of the horizontal line.

-27-

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

ECONOMIE EMPLOI FORMATION INNOVATION

PARC D'ACTIVITES DE KENEAH SUD - PLOUGOUMELLEN CESSION DE LA PARCELLE D1365 - SASU AZUR BLANCHISSERIE

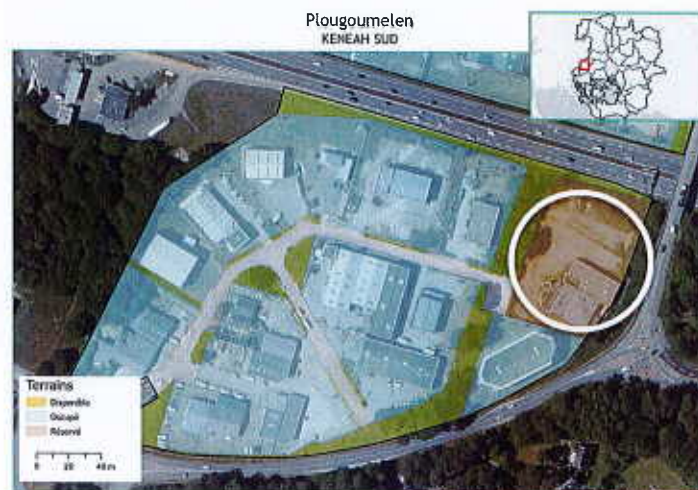
Monsieur Benoît LALYS présente le rapport suivant :

L'entreprise « AZUR BLANCHISSERIE » sollicite l'acquisition de la parcelle cadastrée D1365 supportant le bâtiment de l'ex Nuit bleue située sur le Parc d'Activités de Kénéah Sud à Plougoumelen.

Ce terrain, d'une surface totale d'environ 5 575 m², permettrait l'édification d'un bâtiment d'environ 1 100 m². Cette mutation interviendrait au prix de 500 000 € HT, majoré d'une TVA sur la marge d'un montant de 20 000 €.

Cette acquisition permettrait à l'entreprise de moderniser sa ligne de production (qui s'avère impossible sur le site actuel trop contraint en superficie), afin :

- de pouvoir répondre à la demande locale grandissante actuellement traitée par les blanchisseries de Loire-Atlantique et de Vendée, réduisant de fait les émissions de GES ;
- de traiter jusqu'à 20T/j dans des conditions environnementales optimales ;
- de développer l'emploi en passant de 20 permanents à 30 salariés ;
- de répondre aux impératifs de sobriété environnementale (économie des process de 25 à 30% d'énergie et de consommation d'eau par 5).



Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Développement Économique du 15 septembre 2026, il vous est proposé :

- de décider de céder à la SASU AZUR BLANCHISSERIE ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée D1365 supportant un bâti, d'une superficie d'environ 5 575 m², située sur le Parc d'Activités de Kénéah Sud à Plougoumelen ;

- de décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 500 000 € HT, majoré d'une TVA sur la marge de 20 000€ ;
- de confier la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire désigné par le vendeur ;
- de décider que cette mutation sera réalisée dans un délai de 18 mois à compter de la date de la présente décision, soit avant le 24 mars 2028. A défaut, Golfe du Morbihan - Vannes agglomération retrouvera la libre disposition du terrain ;
- de 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 délibération.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Monsieur le Président,
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a horizontal stroke.

La secrétaire de séance,
Morgane LE ROUX

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized loop and a vertical line.

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/06/2026

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@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

Courriel : beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 58

Monsieur Le Président

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES
AGGLOMERATION

Réf DS:31839701

Réf OSE : 2026-56167-38240

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 :

Parcelle en ZA constituant l'assise d'une ancienne discothèque à démolir sur parcelle D 1365 d'une contenance cadastrale de 5 575 m²

Adresse du bien :

14 Rue du Golfe 56400 Plougoumelen

Valeur :

500 000€ HT hors coûts de démolition et de dépollution du site, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

1 - CONSULTANT

Organisme : CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : Manon FRANCOIS

Téléphone : 02 97 68 14 24

e-mail : m.francois@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	09/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :(ensemble immobilier visité en 2021)	
du dossier complet :	09/06/2026

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...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de l'ensemble parcellaire à l'entreprise « AZUR BLANCHISSERIE » en vue de procéder à la démolition de l'existant qui correspond à une ancienne discothèque.

Le projet immobilier envisagé n'est pas précisé en terme de surface de plancher (SDP).

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

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PLOUGOUMELEN	D 1365	14 Rue du Golfe	5575m ²	sol
TOTAL			5575m ²	

4.4. Descriptif

Lot n° 12 de la ZAC LERION-KENYAH SUD

Précisions rappels :

Le bâti correspond à une ancienne discothèque, qui a fait l’objet de nombreux squats avant la sécurisation du site. Son état de vétusté très avancé ne permet pas une rénovation d’autant plus que la présence d’amiante est signalée.

Le bâti existant est donc voué à la démolition et à la dépollution .

GMVA ne produit pas le devis d’expert permettant d’attester de la présence d’amiante et de son coût de traitement alors que ce devis a été demandé en 2024 lors de la précédente demande d’évaluation du site.

Dès lors, l’évaluation domaniale est transmise hors coûts de démolition et de dépollution.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l’immeuble

CA 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 Uj, Ui : Zone qui correspond à l’agglomération de la zone d’activités du Kénéah.



7 - MÉTHODE(S) D’ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode de la récupération foncière est retenue au cas particulier. Cette méthode consiste à privilégier la valorisation du terrain sur celle de la construction. La valeur de récupération foncière correspond ainsi à la valeur de terrain nu, déduction faite des coûts de démolition des bâtiments existants.

La méthode par comparaison est retenue pour l'évaluation du terrain à bâtir. Elle 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.

Il est rappelé qu'en l'absence de devis d'expert, seule la valeur vénale du terrain nu est proposée.

Par suite, il appartiendra à la collectivité de procéder à la déduction des coûts de démolition et de dépollution du site si ces coûts sont mis à la charge de l'acheteur.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de cessions de parcelles de terrains à bâtir dans la zone d'activité de Kénéah au titre de la période 2021-2026 :

nb : aucune cession publiée sur la zone d'activité au titre de la période 2025-2026

N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	SU en m²	prix	Prix/m²	Observations
1	18/01/24	ZA de Keneah-Ouest-rue Quessant	D1933	Ui	838	41 900,00 €	50,00 €	Cession GMVA-Terrain à bâtir-lot n°46-Proche RN 165-Vitrine commerciale
2	31/08/23	ZA de Keneah-Ouest-rue Quessant	D1932	Ui	1333	53 886,00 €	40,42 €	Cession GMVA-Terrain à bâtir-Lot n°47-Proche RN 165-Vitrine commerciale
3	03/05/2023	ZA de Keneah-Ouest-rue Quessant	D1916	Ui	7448	297 920,00 €	40,00 €	Cession GMVA-Terrain à bâtir-lot n°8-plus éloigné que les précédents de la RN165-
4	06/07/2022	ZA du Kénéah Ouest-14 rue d'Ouessant	D1922	Ui	2066	82 640,00 €	40,00 €	cession GMVA
5	28/01/2021	ZA de Keneah - 4 rue du Morbihan	C495-497-501-1098-	Ui	5269	279 556,00 €	53,06 €	cession entre 2 sociétés-deuxième rideau // RN 165
6	02/12/2021	ZA Keneah Ouest-1 rue de l'Europe	C 877,878,879,880	Ui	5001	450 090,00 €	90,00 €	cession entre 2 sociétés-proche bordure RN 165
7	31/01/2020	ZA Keneah-7 rue du Golfe	D1346	Ui	2034	140 000,00 €	68,83 €	cession entre 2 sociétés privées, pas de vitrine, proche RN
Moyenne / m²							52,25 €	
Médiane / m²							50,00 €	

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

L'étude de marché permet d'observer un prix moyen de 52 €/m²(arrondi), un prix médian de 50 €/m² pour une fourchette de prix allant de 40 €/m² à 90 €/m².

Au regard des termes de comparaison et des caractéristiques de la parcelle à évaluer qui présente une excellente vitrine commerciale le long de la RN 165, le service du Domaine propose de retenir la valeur maximale de 90 €/m² HT (TC n°6).

Soit, une valeur vénale totale hors coûts de démolition et de dépollution du site:

$$5\,575\text{ m}^2 \times 90\text{ €} = 501\,750\text{ €HT retenu : } 500\,000\text{ € HT}$$

Une marge de négociation de 15 % est retenue.

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 du terrain nu hors coûts de démolition et de dépollution est arbitrée à 500 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **425 000€**.

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 **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.

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.

Pour le Directeur Départemental des Finances
Publiques et par délégation,



Jacques PRISARD
Inspecteur Divisionnaire 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.