

BUREAU DU VENDREDI 2 OCTOBRE 2026

Le BUREAU, convoqué par courriel en date du 25 septembre 2026, s'est réuni le 2 octobre 2026, à 8h30, 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 :

VICES-PRESIDENTS

- Jean-Philippe PERIES - Maire d'ARRADON - Vice-Président
- Guillaume GRANNEC - Maire de BRANDIVY - Vice-Président
- Nathalie LE LUHERNE - Maire de PLAUDREN - Vice-Présidente
- Pascal LE BOUEDEC - Maire de PLOEREN - Vice-Président
- Philippe TREMOUREUX - Maire de SAINT-ARMEL
- Thierry EVENO - Conseillé 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
- Claire BRABEC - Maire de LARMOR-BADEN
- Sandrine CADORET - Maire de LA TRINITE-SURZUR
- François VAILLANT Adjoint au Maire de LE BONO
- Philippe GAIN - Maire de LE HEZO
- Isabelle LOUIS - Maire de LE TOUR-DU-PARC
- Lionel ULVOA - Maire de LOCMARIA - GRAND-CHAMP
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUeltas
- 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
- Ludovic SAMSON - Maire de SULNIAC
- Michel GILLET - Conseillé délégué au Maire de VANNES

Ont donné pouvoir :

- Christophe TATTEVIN - Maire de L'ILE-AUX-MOINES a donné pouvoir à Hervé LE BOURDIEC

Ont été excusés :

- Philippe SIMON - Conseiller délégué au Maire d'ELVEN - Vice-Président
- Benoît LALYS - Maire de PLESCOP - Vice-Président
- Karine ALBANHAC - Maire de SAINT-NOLFF - Vice-Présidente
- Noëlle CHENOT - Maire de SURZUR - Vice-Présidente

Ont été absents :

- Pierrick MESSEAGER - Maire de MEUCON
- Jean-Michel CHOQUET - Maire de TREDION
- Gwénaél LE FLOCH - Maire de TREFFLEAN

Le Président,
David ROBO



-10-

SEANCE DU BUREAU DU 2 OCTOBRE 2026

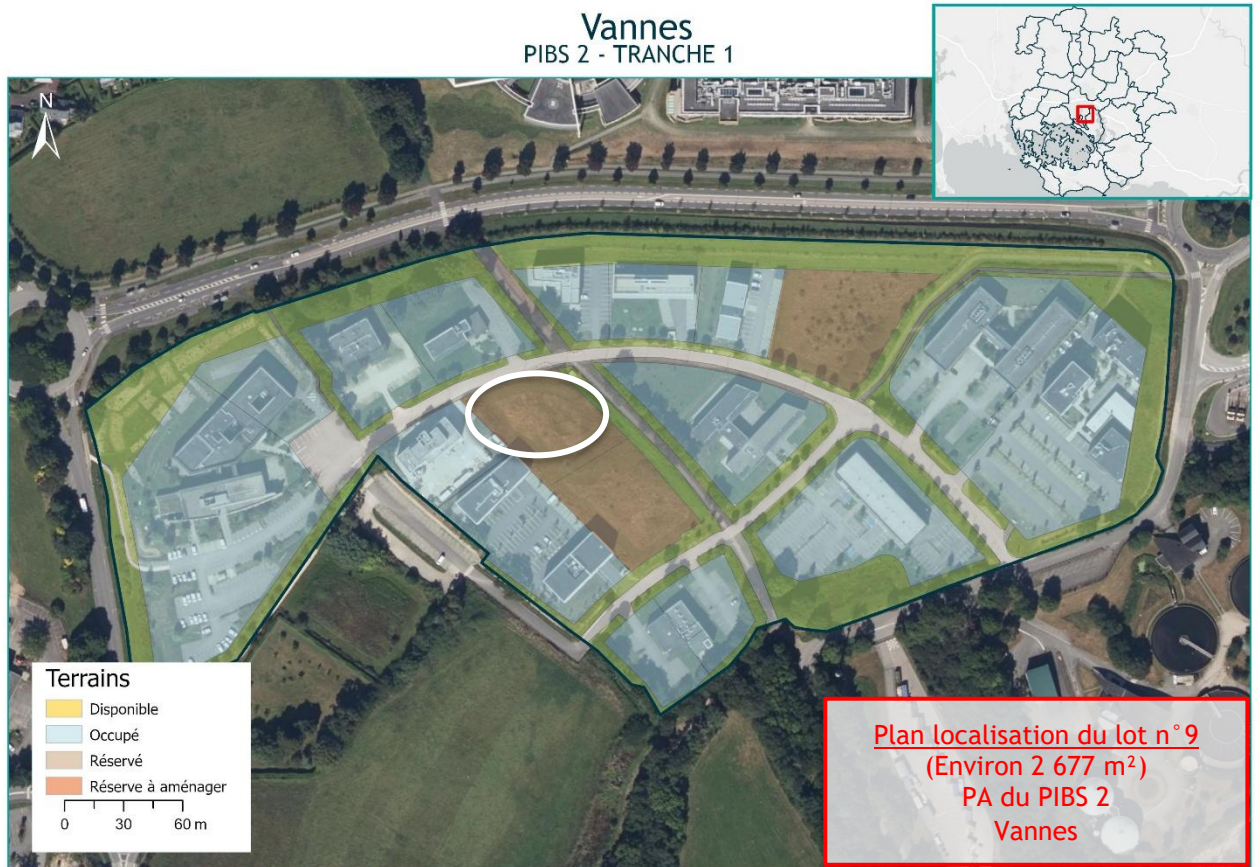
DIRECTION ECONOMIE EMPLOI FORMATION INNOVATION

VANNES / PIBS 2 CESSION D'UN TERRAIN A LA SCI INNOVATIK

Messieurs Emmanuel BOUR dirigeant de Fourdata, Alexis LEWALLE dirigeant de Polaria Tech et Elia VERMANFDER dirigeant de Ride FX sollicitent l'acquisition, via la SCI INNOVATIK détenue à part égale, du lot n°9 cadastré CD886 situé sur le Parc d'Activités du PIBS 2 à Vannes, propriété de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.

Ce terrain, d'une surface totale de l'ordre de 2 677 m², permettrait ainsi l'édification d'un bâtiment d'environ 1 388 m².

Cette mutation pourrait intervenir au prix de 60€ HT le m², majoré d'une TVA de 12€/m², conformément à l'avis du Domaine ci-annexé en date 22 juin 2026.



Il vous est proposé :

- *de décider de céder à la SCI INNOVATIK, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°9 cadastré CD886 situé sur le Parc d'Activités du PIBS 2 à Vannes ;*
- *de décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 60 € HT majoré d'une TVA de 12€/m² ;*
- *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 2 avril 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 décision.*

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 22/06/2026

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 Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Président
CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES
AGGLOMERATION

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

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

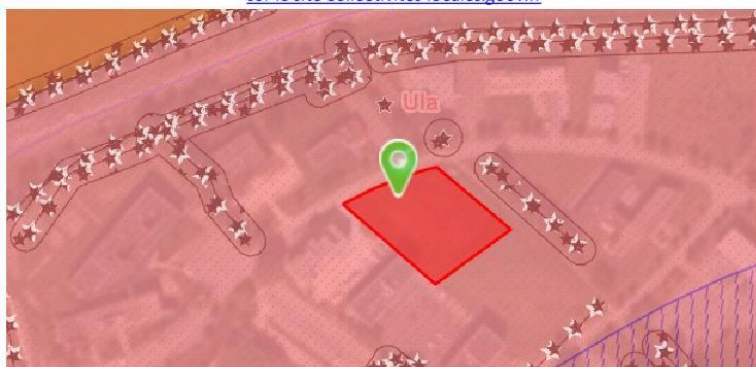
Téléphone : 02 97 01 51 58

Réf DS:32027855

Réf OSE : 2026-56260- 40992-

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 à bâtir : parcelle CD 886

Adresse du bien :

PIBS 2, Rue Alfred Kastler 56 000 VANNES

Valeur :

160 620€ HT 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 : Manon FRANCOIS ,Gestionnaire des interventions foncières

Téléphone 02 97 68 14 24 :

e-mail : m.francois@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	17/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	17/06/2026

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...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain à bâtir à LA SCI INNOVATIK : « Ce terrain leur permettrait d'y édifier une construction pour accueillir la SAS ASK TECHNOLOGIES (XenoApp - Modélise des expériences conversationnelles de support client en intégrant l'IA générative), la SAS FOUR DATA (Gestion IOT des objets intelligents) et la SASU RIDE FX »

Prix : 60 €/HT/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune se situe sur le secteur Sud de Morbihan et est rattachée à la Communauté de communes de GMVA, Vannes Agglomération.

La commune se situe au Sud de la RN 165, reliant les villes de Nantes-Vannes à Lorient-Quimper.

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

Le Parc d'Innovation Bretagne Sud « PIBS 2 » se situe à proximité immédiate de l'UBS , en direction de VANNES Sud. Environnant de bureaux, services publics et d'un centre commercial.

Présence de 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
Vannes	CB 886	Rue Alfred Kastler	2677m ²	sol
TOTAL			2677m ²	

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de VANNES

5.2. Conditions d'occupation

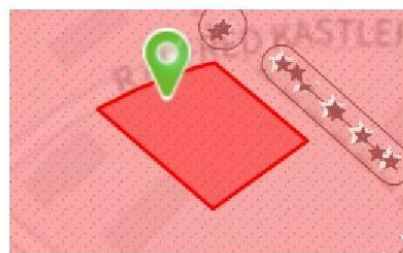
Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VANNES, dont la dernière procédure a été approuvée le **08/04/2024**.

 Zone classée U1a, U1a : Secteur destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classées ne comportant de risques majeurs de nuisances.



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

Étude de marché

Recherche de cessions de parcelles non bâties en zone d'activité de Laroiseau, du Prat et de Kerpayen au titre de la période 2022-2026 : absence de cessions

- cessions dans le PIBS 11 au titre des années précédentes à la première période visée ci-dessus :

Date de Cession	Ref Cadastrale	Superficie	Prix de vente HT	Prix au m ² HT
10/09/2020	CD 884	1917m ²	103 518€	54€/m ²
12/03/2020	CD 885	3964m ²	214 056€	54€/m ²
13/12/2018	CD 855	1388m ²	74 952€	54€/m ²
27/04/2018	CD 856	1869m ²	100 926€	54€/m ²
04/04/2018	CD 857	1494m ²	80 676€	54€/m ²

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

L'étude de marché fait état d'une moyenne et d'une médiane de 54 €/m² en 2020, date de la dernière cession sur le PIBS 2 .

Sur d'autres zones d'activités, les prix sont à la hausse. Ainsi :

- sur Baden à Nautiparc, les prix sont passés de 33 € à 45 €/m² soit une augmentation de 36 %
- sur Elven à Gohélis, les prix sont passés de 28 € à 35€/m² soit une augmentation de 0,25 %
- sur Pentaparc, les prix sont passés de 39 € à 45 € soit une augmentation de 38 %
- sur Laroiseau, les prix de vente sont passés de 50 € à 80 € soit, une augmentation de 60 %

L'absence de cessions depuis 2020, démontre les difficultés à vendre des terrains sur le site qui ne paraît pas très attractif. Ainsi, le service propose de retenir le prix proposé par GMVA, soit 60 €/m² HT ce qui correspond à une augmentation de 10 % depuis 2020.

Soit, une valeur vénale totale de : 2677m² x 60 €HT= 160 620 €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 **160 620 € au minima**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 .

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.

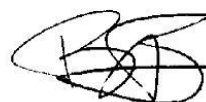
11 - OBSERVATIONS

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
Inspectrice des Finances Publiques