

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, **OBJET** : Cession des parcelles cadastrées A2397, A2393, A2395, A2261, A2400 et A2402 au profit de la SARL VEGETRI

Le 11 JAN. 2023

Article 1 : décider de céder à la SARL VEGETRI, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, les parcelles cadastrées A2397, A2393, A2395, A2261, A2400 et A2402, d'une surface cumulée d'environ 5 333 m² situées sur le Parc d'activités du Monteno, à LA TRINITE SURZUR.

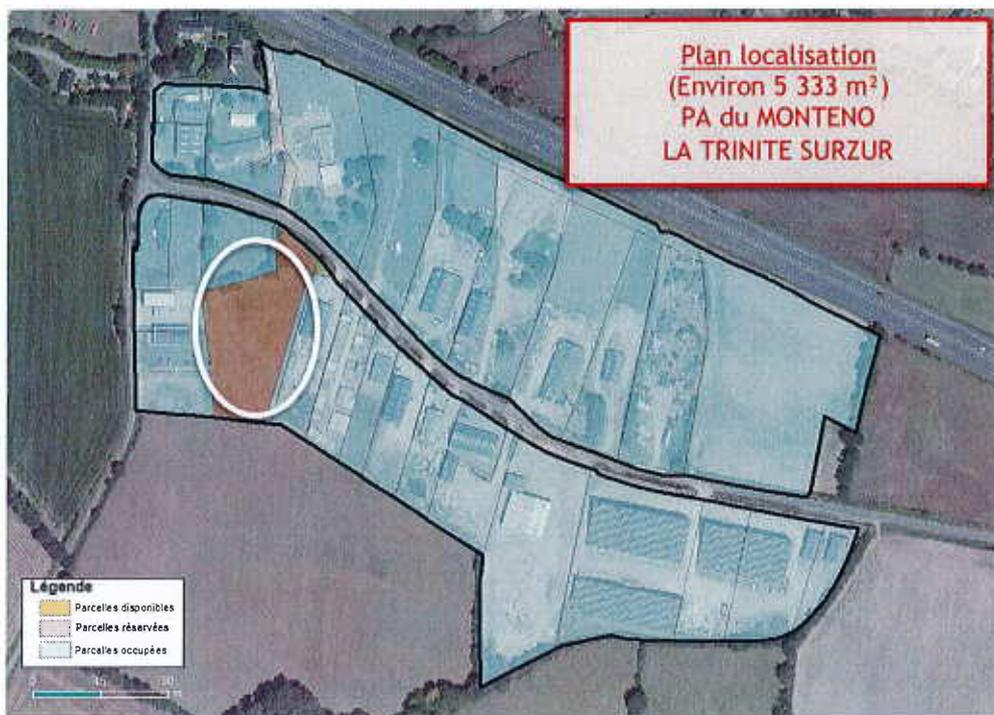
Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 15 € hors TVA sur la marge le m² majoré d'une TVA sur la marge à 3 €/m² ;

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 du 20 décembre 2022.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de LA TRINITE SURZUR ;
- Adressée à la SARL VEGETRI.

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

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/12/2022

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane MOELLO

téléphone : 02 97 01 51 54

courriel : stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 10687689

Réf. OSE : 2022_56259-88263

Monsieur le Président

CA GOLFE DU MORBIHAN – VANNES
AGGLOMERATION

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 :

6 parcelles de terrain cadastrées A 2261, 2393, 2395, 2397, 2400 et 2402 pour une contenance globale de 53a 33ca.

Adresse du bien :

Parc d'activités de Monteno 2, 56450 LA TRINITE SURZUR

Valeur :

80.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

CA GMVA

affaire suivie par : François GUYOT, gestionnaire des interventions foncières

courriel : f.guyot@gmvagglo.bzh

Téléphone : 02.22.07.42.83

2 - DATES

de consultation :	25/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/11/2022

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 de terrains à une entreprise pour y installer son activité.

Négociation à hauteur 15 € HT / m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Trinité-Surzur est une commune du sud Morbihan située le long de la RN 165.

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

Boîtiers de raccordement aux réseaux présents.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LA TRINITE SURZUR	A 2261	Route du Monteno	164 m ²	pré
LA TRINITE SURZUR	A 2393	Route du Monteno	550 m ²	terre
LA TRINITE SURZUR	A 2395	Route du Monteno	705 m ²	terre
LA TRINITE SURZUR	A 2397	Route du Monteno	3.554 m ²	terre
LA TRINITE SURZUR	A 2400	Route du Monteno	215 m ²	sol
LA TRINITE SURZUR	A 2402	Route du Monteno	145 m ²	pré
TOTAL			5.333 m ²	

4.4. Descriptif

6 parcelles dans la zone artisanale de Moteno.

Il s'agit de terrains mitoyens, plats, sous herbe, desservis par les réseaux. Situés en 2^{ème} ligne par rapport à la RN 165, ils ne bénéficient pas d'une façade commerciale favorable.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GMVA

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

-Zone Ui au PLU de la commune approuvé le 05/11/2013.

La zone Ui est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services et d'artisanat et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les activités accueillies ne doivent pas présenter d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement.

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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de cessions de terrains en zone d'activités, à la Trinité-Surzur ou en secteurs proches :

Biens non bâtis - Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain / SDP	prix	Prix/m ²	Observations
1	12/03/2020	10 route du moteno LA TRINITE-SURZUR	A 2201, 2393, 2395, 2397, 2400, 2402	Ui	5313	79 005,00€	15,00€	vente par la commune à GMVA. Parcelle moyennée
2	05/10/2018	Broute du moteno LA TRINITE-SURZUR	A 1502, 1503, 1505, 1508	Ui	4980	165 000,00 €	33,13 €	vente entre professionnels. Terrain au bord de la RN 165
3	12/05/2017	Broute du moteno LA TRINITE-SURZUR	A 1502, 1503, 1505, 1508	Ui	4980	80 000,00€	16,06€	Cession identique à celle du 5/10/18
4	07/03/2017	Les grands parcs LA TRINITE-SURZUR	A 2413, 1332, 1328, 2410, 2408,2412	1AU1, Ab	14713	266 094,00 €	18,00 €	vente par la commune à un professionnel Terrain au bord de la RN 165
5	05/03/2021	Terres de bel air LA VRAIE CROIX	ZH 197	Ui	1200	13 200,00 €	11,00 €	vente par QUESTENBERT COMMUNAUTÉ
6	09/01/2021	ZA de Karbohard SAINT NOLFF	AM 70	U3a	1000	30 000,00€	30,00 €	Karbohard Est, au bord de la RN 168
7	14/02/2020	PA de Flachac BERBEC	ZO 133	Ui	1955	21 505,00 €	11,00 €	vente par QUESTENBERT COMMUNAUTÉ
							Moyenne / m ²	18,17€
							Médiane / m ²	16,06€

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

L'étude de marché permet d'observer un prix moyen de 19,17 € / m² et un prix médian de 16,06 € / m² dans une fourchette de prix variant entre 11 € / m² et 33,13 € / m².

Au vu des termes de comparaison, notamment le TC n°1 qui est la cession précédente des biens à évaluer et la plus récente sur la zone, le service du Domaine propose de retenir la valeur identique de 15 € / m², soit :

$5.333 \text{ m}^2 \times 15 \text{ € / m}^2 = 79.995 \text{ €}$ arrondi à 80.000 €

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 **80.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **72.000 €**.

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.

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 **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.

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,



Stéphane Moëlle
Inspecteur des Finances publiques