

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 22 MARS 2023

OBJET : Cession du lot n°4, cadastré XD292p situé sur le Parc d'Activités de Kerollaie Sud à SARZEAU au profit de la SAS RODHOUSE

Article 1 : décider de céder à la SAS RODHOUSE, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°4, cadastré XD292p d'une surface d'environ 1 166 m² situé sur le Parc d'Activités de Kerollaie Sud à SARZEAU ;

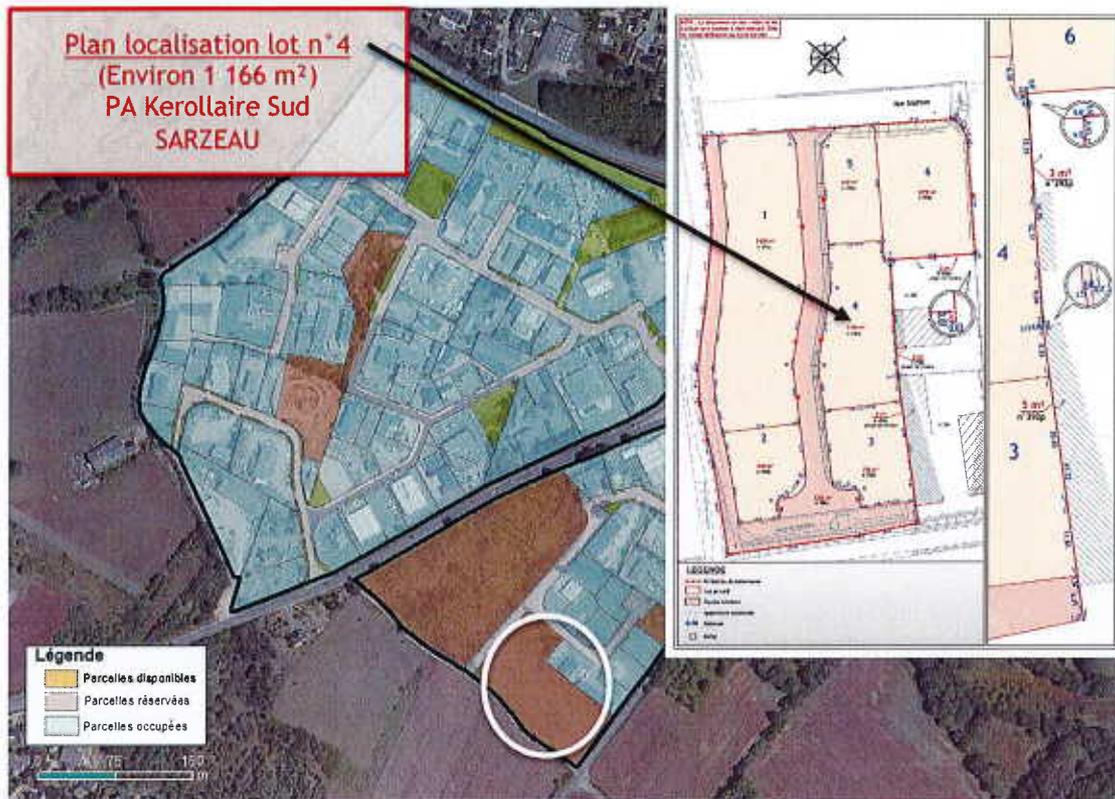
Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 60 €/m² HT, majoré d'une TVA de 12 €/m² ;

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 28/02/2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de SARZEAU ;
- Adressée à la SAS RODHOUSE.

David ROBO
Président



7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/02/2023

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 : 11259065

Réf. OSE : 2023_56240-06534

à
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



Nature du bien :

Emprise de 11a 66ca dans une parcelle cadastrée XD 292 d'une contenance de 92a 24ca.

Adresse du bien :

Le Misquérian, 56370 SARZEAU

Valeur :

73.500 €, 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 AGGLOMERATION

affaire suivie par : François GUYOT, gestionnaire des interventions foncières

courriel : f.guyot@gmvagglo.bzh

Tél : 02 22 07 42 83

2 - DATES

de consultation :	24/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble ;	
du dossier complet :	28/02/2023

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

Une entreprise souhaite acquérir le lot 4 du P.A de Kerollaire à SARZEAU, une emprise d'environ 1.166 m² dans la parcelle cadastrée XD 292.

Prix négocié à 60 € / m² HT.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Sarzeau est une commune française située dans le département du Morbihan, au sud de la région Bretagne. Elle se trouve sur la presqu'île de Rhuys, entre le golfe du Morbihan et l'océan Atlantique.

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

Le bien est situé en sortie sud du P.A de Kerollaie, en direction de Saint-Jacques. Réseaux présents.

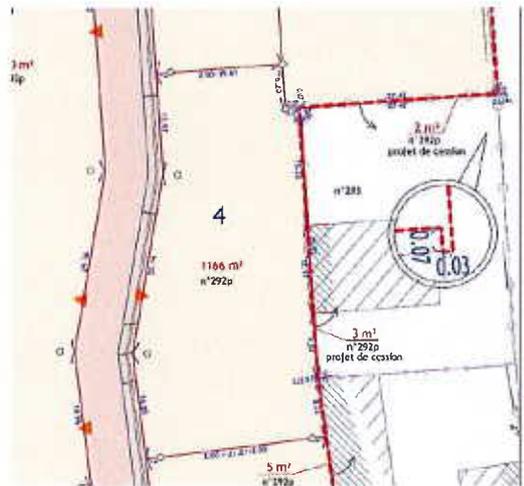
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SARZEAU	XD 292p	Le Misquérian	1.166 m ²	sol

4.4. Descriptif

Une parcelle sous herbe. La cession concerne le lot 4.



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 XD 0292

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

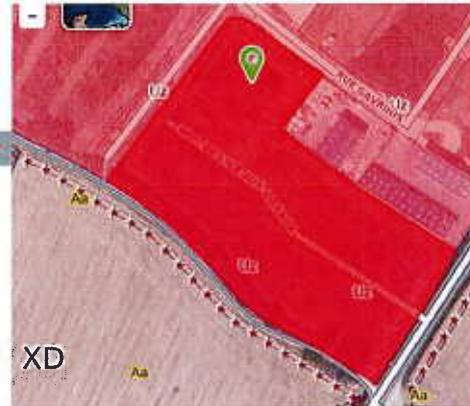
[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SARZEAU, dont la dernière procédure a été approuvée le 25/09/2017.

 DPU renforcé sur les zones Uz, Uzc et 2AUz, économiques et commerciales

 Zone classée Uz, Zone urbaine, secteur d'activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat



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

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

→ Recherche de cessions de terrains en parc d'activités de Kerollaire :

N°	Ref. Cadastres	Urbanisme	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Qualificatifs
1	XD 31	Uz	CLOS TRIHORNE SARZEAU	30/06/2018	2760	110 400,00 €	40,00 €	Terrain à bâtir
2	XD 49	Uz	CLOS TRIHORNE SARZEAU	12/07/2018	355	17 395,00 €	49,00 €	Terrain à bâtir
3	XD 412	Uz	CLOS TRIHORNE SARZEAU	18/12/2018	2666	95 976,00 €	36,00 €	Terrain à bâtir
4	XD 415	Uz	CLOS TRIHORNE SARZEAU	18/12/2018	863	39 246,00 €	45,48 €	Sols
5	XD 298 299	Uz	LE MSQUERIAN SARZEAU	23/07/2019	1991	138 000,00 €	69,31 €	Terrain à bâtir
6	XD 296	Uz	LE MSQUERIAN SARZEAU	24/07/2019	1012	72 000,00 €	71,15 €	Terrain à bâtir
7	XD 300	Uz	LE MSQUERIAN SARZEAU	11/09/2019	969	55 000,00 €	56,76 €	Terrain à bâtir
8	XD 295	Uz	LE MSQUERIAN SARZEAU	30/09/2020	1043	84 000,00 €	80,54 €	Terrain à bâtir
9	XD 432	Uz	RUE STIBIDENI SARZEAU	28/10/2020	447	61 000,00 €	136,47 €	Terrain à bâtir
10	XD 298	Uz	LE MSQUERIAN SARZEAU	11/06/2021	995	75 620,00 €	76,00 €	Terrain à bâtir
11	XD 302	Uz	LE MSQUERIAN SARZEAU	28/09/2021	992	100 000,00 €	100,81 €	Terrain à bâtir
moyenne /m²							69,23 €	
dominant /m²							69,31 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 69,23 € / m² et une valeur dominante de 69,31 € / m², dans une fourchette très hétérogène, variant de 36 € / m² à 136,47 € / m².

Au regard des termes de comparaison, en excluant le terme n°9 qui est hors marché (en prix et en superficie par rapport au bien à évaluer), la valeur moyenne est alors de 62,50 € / m² et la valeur dominante de 63,04 € / m².

Le service du Domaine propose de retenir la valeur de **63 € / m²**, soit pour 1.166 m² :

1.166 m² x 63 € / m² = 73.458 € arrondie à 73.500€

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 **73.500 €**.

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 **66.000 €** (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 **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