

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 du lot n°17 cadastré YB381 situé sur le Parc d'Activités de Kergrippe 3 à Séné
Le 26 MAI 2023 au profit de l'EI ATHERMA

Article 1 : décider de céder à l'EI ATHERMA, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°17 cadastré YB381 d'une surface d'environ 945 m² situé sur le Parc d'Activités de Kergrippe 3 à Séné ;

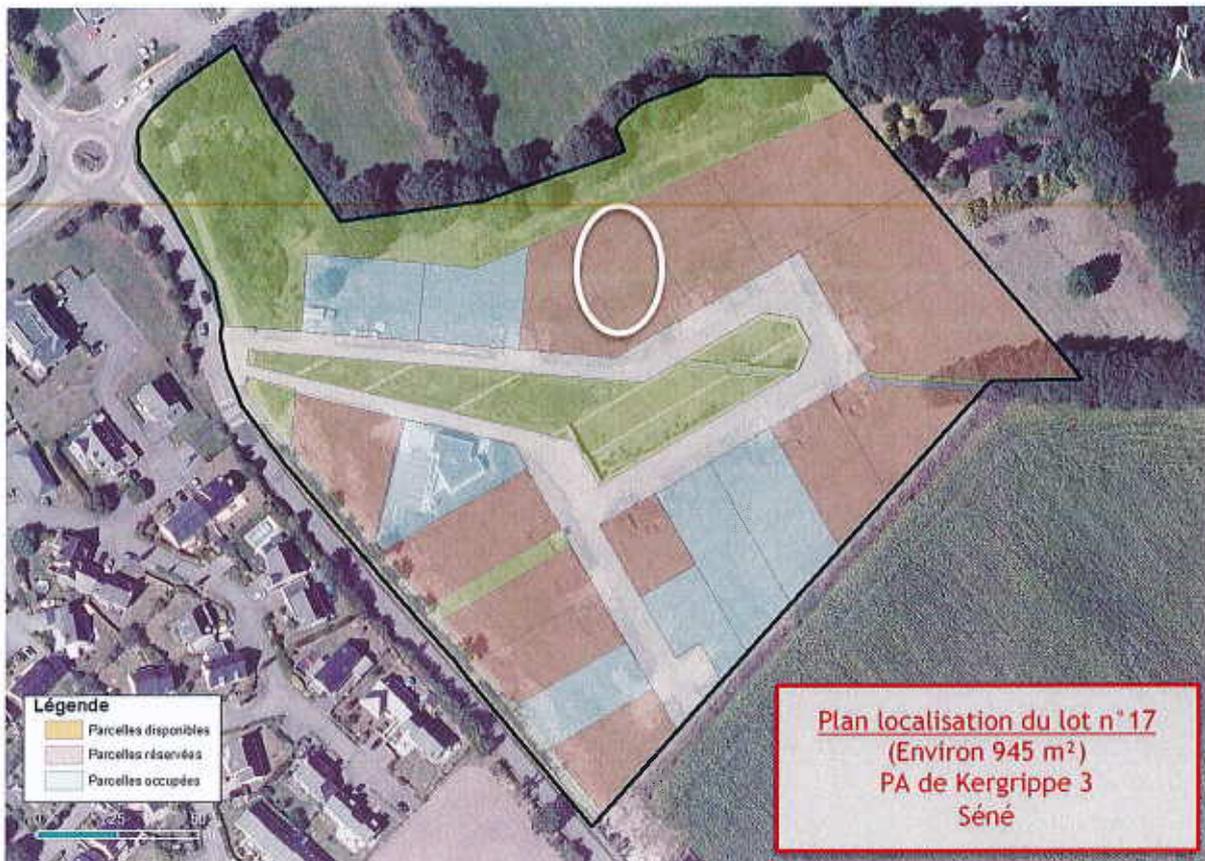
Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 53€ HT le m² majoré d'une TVA de 10.6 € le m², auquel il faut rajouter un forfait de valorisation pour l'entrée de lot de 14 940 € TTC ;

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 05 mai 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Séné ;
- Adressée à l'EI ATHERMA.

David ROBO
Président



Mise en ligne le 26/05/2023

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan

Le 05/05/2023

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 : Franck Bordes
téléphone : 06.89.06.14.99
courriel : franck.bordes@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération
GOLFE DU MORBIHAN VANNES
AGGLOMERATION

Réf. DS : 12083726
Réf. OSE : 2023-56243-26773

Vos Réf. : CLV - CESSION YB 381 (EI ATHERMA) -
KERGRIPPE 3 SENE

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 : Terrain à bâtir
Adresse du bien : ZAE de Kergrippe 3 - lieu-dit Gorh Hent - 56860 SENE
Valeur : 65 200 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION
affaire suivie par : Madame Corinne LE VIGOUROUX
courriel : c.levigouroux@gmvagglo.bzh
Tél : 02 97 68 14 24

2 - DATES

de consultation :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans visite
du dossier complet :	05/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable 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 : Cession d'un terrain à bâtir en zone d'activités économiques

Calendrier prévisionnel : 2ème semestre 2023.

Prix envisagé : Prix négocié sur la base de 53 €/m² HT avec un forfait de valorisation d'entrée de lot de 14 940 € TTC soit 12 450 HT avec un taux de TVA à 20 %.

Le forfait de valorisation d'entrée de lot de 14 940 € TTC soit 12 450 HT pour 945 m² revient à 13,17 €/m² HT. Le prix total est donc de **66,17 €/m² HT** forfait de valorisation d'entrée de lot inclus (53 €/m² + 13,17 €/m²).

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Séné est située dans le Golfe du Morbihan jouxtant Vannes au sud-est.

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

Lot 17 du lotissement à l'Est de l'agglomération, porte d'entrée de Vannes

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SENE	YB 381	GORH HENT	945 m ²	terrain à bâtir

4.4. Descriptif et précision

Terrain sur lequel serait implanté un.e construction de l'ordre de 400 m² (cf le document joint : 220617_Accord_de_principe_EI_ATHERMA.pdf).

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION.

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation du terrain nu et libre.

6 - URBANISME

Zone 1AUia - Secteur destiné au développement des zones d'activités économiques à vocation artisanales.

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

Recherche de cessions de terrains à bâtir sur la ZAC de Kergrippe III, sur les 3 dernières années :

Mise en ligne le 26/05/2023

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations	Zonage
243/YB/383// 243/YB/393//	SENE	GORH HENT	28/09/2021	831	54 792	65,9	ventes par Golfe du Morbihan Agglomération - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE KERGRIPPE III - forfait de valorisation d'entrée de lot HT inclus	Zone 1AUia : secteur destiné au développement des zones d'activités économiques à vocation artisanales
243/YB/374// 243/YB/373//	SENE	GORH HENT	28/09/2021	2075	134 875	65,0		
243/YB/384// 243/YB/401//	SENE	GORH HENT	28/09/2021	865	58 845	68,0		
243/YB/372//	SENE	GORH HENT	16/06/2022	559	41 141	73,6		
243/YB/369//	SENE	GORH HENT	16/12/2022	638	47 294	74,1		
						Moyenne	69,3	
						Médiane	68,0	

A titre de recoupement sur la Commune de Vannes ont été observées des cessions de parcelles en Zone d'activité entre 2020 et 2022 comprises entre 50,9 €/m² et 101,5 €/m² HT avec une moyenne à 65 €/m².

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

Le service retient au cas présent la valeur moyenne observée ci-dessus de 69 €/m².

La valeur vénale déterminée pour cette emprise est de 65 200 euros arrondie de 65 205 euros (945 m² x 69 €/m²).

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 65 200 euros.

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 58 680 euros.

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,



Fabienne AUFFRET
Inspectrice principale des Finances publiques