

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°C30 au profit de SAS ETS ANDRIANO
Le 2 OCT. 2023

Article 1 : décider de céder à la SAS ETS ANDRIANO, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°C30 cadastré BS346 d'une surface d'environ 1 343 m² situé sur le Parc d'Activités du Poteau Nord à Saint-Avé ;

Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 40 € HT le m² majoré d'une TVA à 8 €/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.

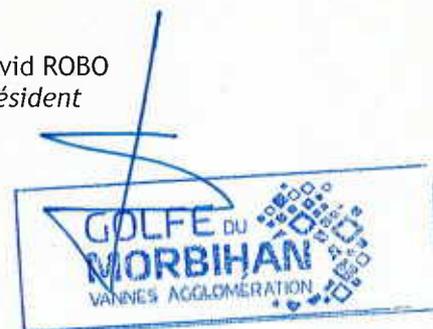
Conformément à l'avis du Domaine ci-annexé en date 11 juillet 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Saint-Avé ;
- Adressée à la SAS ETS ANDRIANO.

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
Courriel : courrier@gmvaggllo.bzh

Mise en ligne le 02/10/2023

Envoyé en préfecture le 02/10/2023

Reçu en préfecture le 02/10/2023

Publié le

ID : 056-200067932-20231002-231002_DEC03-AU

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
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@dfip.finances.gouv.fr

Le 11/07/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

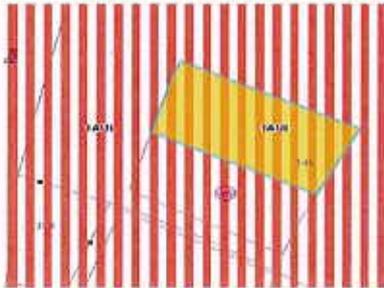
Affaire suivie par : Béatrice MOALIC
Courriel : beatrice.moalic@dfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 97 01 51 58

Monsieur le Président de Golfe du Morbihan
Vannes Agglomération

Réf DS:12740143
Réf OSE : 2023-56206-43083-

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 non bâtie
Adresse du bien : Le Maren ZA du Poteau Nord 56 890 Saint-Avé
Valeur : 53 720€, 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 : DE CHITEL Mélanie, Gestionnaire des Affaires Foncières

Tèl : 02 97 68 28 13

Courriel : m.dechitel@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	31/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Précisons :	

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

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

Mise en ligne le 02/10/2023

Cession à l'EURL ALS GROUPE du lot C30 pour la construction d'un bâtiment de 450 m² dont 300 m² pour l'activité bâtiment- accessible/PMR – stockage des matériaux, machine, outillage et 100 m² de bureau, accueil clients et showroom.

Cession envisagée au prix de 40 € HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

La commune de Saint-Avé se situe en première couronne de Vannes, au Nord de la RN 165. Accessible directement par cette nationale, elle constitue une plateforme pour toutes les activités artisanales et commerciales qui peuvent ainsi se déployer aisément dans tout le département.

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

La zone d'activité du Poteau est située à proximité immédiate de la route départementale 767 direction l'aérodrome de Meucon et la ville de Pontivy vers le centre Bretagne.

Accès voirie et réseaux divers

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saint-Avé	BS 346	Zone d'activité du Poteau	1343m ²	Sol
TOTAL			1343m ²	

4.4. Descriptif

Ensemble parcellaire non bâti en zone d'activité du Poteau correspondant au lot C 30

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-AVE, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/12/2016.

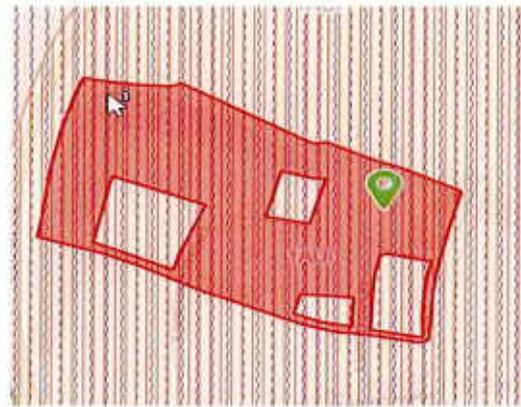
Ø Zone d'Aménagement Concerté Poteau Nord créé en date du 30 mars 2017

Ø Droit de préemption renforcé

☒ Aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Morbihan aléa faible

☒ Orientations d'aménagement

☒ Zone classée 1AUi, Espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à court moyen ou long terme à vocation d'activités



Zone qualifiée de zone Ui de « fait »

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

8.1. Études de marché

Recherche des cessions de parcelles loties en zone d'activité du Poteau

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

N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain / SdP	prix	Prix/m ²	Observations
1	26/01/2022	30 rue Alfred Kastler SAINT-AVE	B5 325	1AUi	522	20 880,00 €	40,00€	prix HT
2	04/05/2021	Lann Trevanbec SAINT-AVE	B5 330	1AUi	1474	58 960,00 €	40,00€	prix HT
3	31/03/2021	Lann Trevanbec SAINT-AVE	B5 329	1AUi	1352	53 280,00 €	40,00€	prix HT
4	08/12/2020	10 rue Agnès Varda SAINT-AVE	B5 321 323	1AUi	2739	164 340,00 €	60,00€	prix HT, meilleure visibilité commerciale
5	09/09/2020	Lann Poul Deur	BT 470	1AUi	20900	507 500,00 €	25,00€	prix HT grande superficie
							Moyenne	41,00 €
							Médiane	40,00 €

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

Compte tenu de la situation de la parcelle en zone d'activité et compte tenu de sa superficie, il est retenu le prix médian de 40 €/m²

Soit, une valeur vénale totale de : 1343m² x 40 €HT= 53 720 € HT

Mise en ligne le 02/10/2023

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 **53 720 €**.

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 48 000 € .

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 et par
délégation,



Béatrice MOALIC

Inspectrice des Finances Publiques