

Mise en ligne le 24/01/2024

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 23 JAN. 2024

OBJET : Cession de la parcelle cadastrée AV149 située sur le Parc d'Activités de Saint-Léonard à Theix-Noyalo au profit de la SASU OCEANE CONSTRUCTIONS

Article 1 : décider de céder à la SASU OCEANE CONSTRUCTIONS, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée AV149 d'une surface d'environ 588 m² située sur le Parc d'Activités de Saint-Léonard à Theix-Noyalo ;

Article 2 : décider que la parcelle cadastrée AV149 située sur le Parc d'Activités de Saint-Léonard à Theix-Noyalo soit soumis à une servitude *non aedificandi* ;

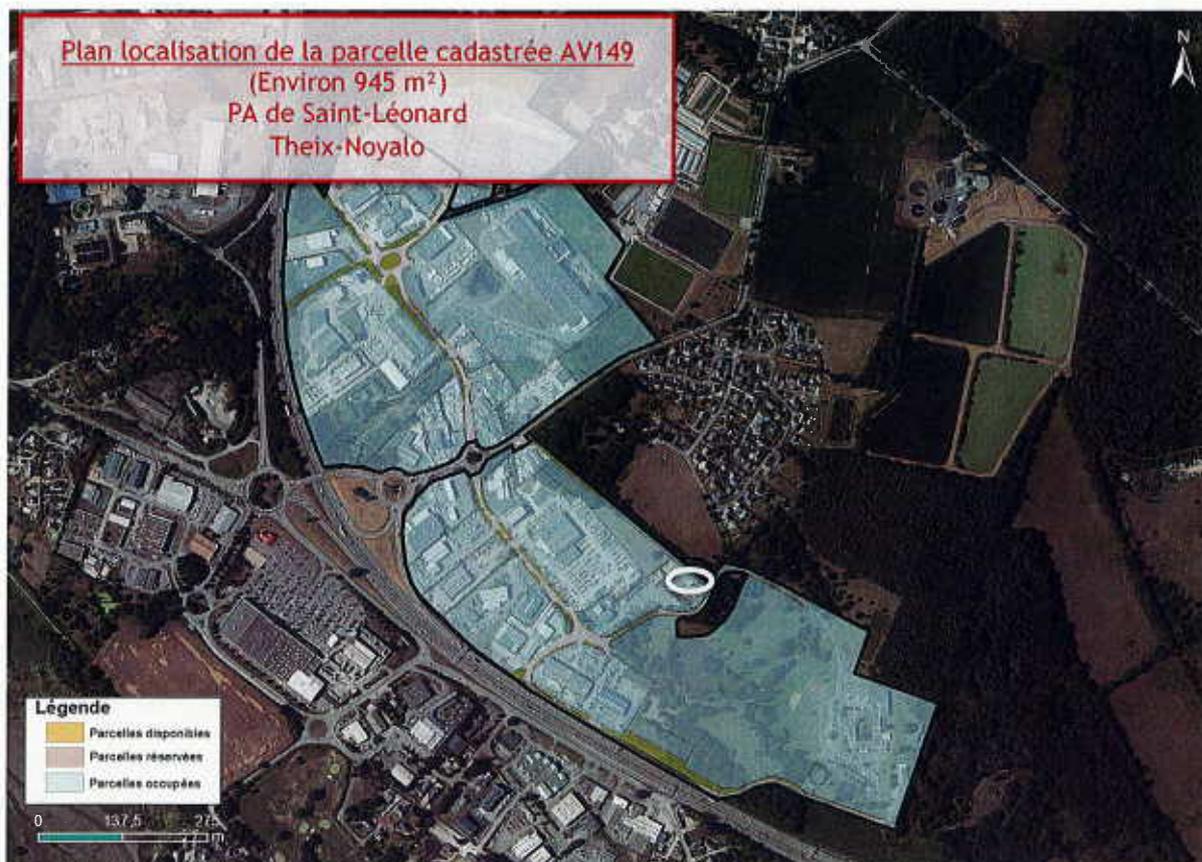
Article 3 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 60€ HT le m² majoré d'une TVA à 12 €/m² ;

Article 4 : confier la rédaction de l'acte devant authentifier cette mutation au notaire désigné par le vendeur ;

Article 5 : 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 6 : 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 02 mai 2023.



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Theix-Noyal ;
- Adressée à la SASU OCEANE CONSTRUCTIONS.

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 : courriel@golfe-morbihan.fr

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@dgfip.finances.gouv.fr

Le 02/05/2023

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
Réf. DS : 11739248
Réf. OSE : 2023-56251-18416

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération 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 : Terrain à bâtir
Adresse du bien : LAN VIHAN 56450 THEIX-NOYALO
Valeur : 35 280 €, 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 : Monsieur François GUYOT

courriel : F.GUYOT@gmvaglo.bzh

Tél : 02 22 07 42 83

2 - DATES

de consultation :	08/03/2023
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 (réponse portant sur la spécificité du zonage Uas) :	08/03/2023

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 : M. LE DELETAIRE, Gérant de la SAS OCEANE CONSTRUCTIONS, souhaite acquérir la parcelle AV 149 dans le Parc d'Activités de Saint-Léonard à THEIX-NOYALO. Ce terrain, d'une surface d'environ 588 m², permettrait l'implantation d'un bâtiment industriel pour une nouvelle activité professionnelle.

Calendrier prévisionnel : la cession du terrain et le démarrage de la construction sont envisagés dans le courant du 2^{ème} semestre 2023.

Prix envisagé : 60 € HT/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 Theix-Noyalo jouxte la ville de Vannes à l'est.

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

Parcelle en zone industrielle ou d'activité en limite de Vannes à l'ouest.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature réelle
Theix-Noyalo	AV 149	LAN VIHAN	588 m ²	terrain à bâtir
Surface totale :			588 m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle actuellement boisée selon une vue du ciel.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

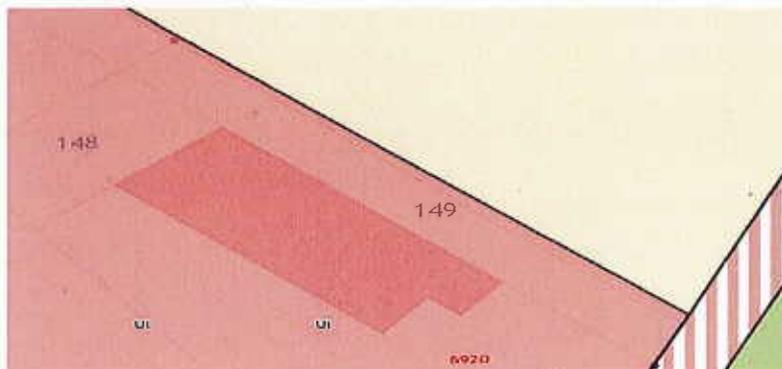
COMMUNE DE THEIX-NOYALO.

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation terrain nu et libre.

6 - URBANISME

Zone Ui destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat. Elle est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial, artisanal et industriel et ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.



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 mutations de terrains présentant un caractère industriel ou d'activité sur la commune de Theix-Noyal, à 3 kilomètres autour de la parcelle à évaluer, entre mars 2020 et mars 2023. Ont été retenues les transactions suivantes (il n'a pas été trouvé de termes récents sur la commune) :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Observations	Zonage
260//BV/410//	VANNES	AV EDOUARD MICHELIN	12/05/2022	838	75 420	90,0	en état de parking	Uib : Secteur correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature
260//BV/371//	VANNES	RUE FRANCOIS NEDELLEC	30/06/2020	1416	76 039	53,7	vente par Communauté d'agglomération – TAB lotissement "Domaine d'Accueil d'Activité de Kerpayen".	
260//BV/387//	VANNES	RUE FRANCOIS NEDELLEC	20/11/2020	1263	67 823	53,7	vente par Communauté d'agglomération – TAB à destination de bureaux et artisanat	
260//BV/361//	VANNES	ALL DE KERPAYEN	16/02/2022	2358	120 000	50,9	TAB non viabilisé et non desservi par le réseau d'assainissement collectif, parcelle de forme triangulaire aiguë	
Moyenne :						62,1		
Médiane :						53,7		

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

Le service retient au cas présent la valeur moyenne obtenue ci-dessus arrondie à 60 €/m².

La valeur vénale déterminée pour cette emprise est de **35 280 euros** (588 m² x 60 €/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 **35 280 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 **31 752 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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.