

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 FEVRIER 2024

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 1<sup>er</sup> février 2024, s'est réuni le 8 février 2024, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

### Etaients présents :

ARRADON	: Pascal BARRET - Lucile BOICHOT - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO - Anita ALLAIN-LE PORT (jusqu'à 19h30)
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN - Dominique LE MEUR - Julian EVENO
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM
LA TRINITE-SURZUR	: Vincent ROSSI
LE BONO	: Yves DREVES (arrivée à 18h10)
LE HEZO	: Guy DERBOIS
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC
LOCQUeltas	: Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Gilbert LORHO - Sylvie LASTENNET - Bernard RIBAUD
PLOUGOUMELLEN	: Raynald MASSON
SAINT-ARME	: Anne TESSIER-PETARD
SAINT-AVE	: Anne GALLO - Thierry EVENO - André BELLEGUIC - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC - Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS - Roland NICOL
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Katy CHATILLON-LEGALL - Anthony MOREL
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE - Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - Monique JEAN - Michel GILLET - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Armelle MANCHEC - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID (arrivée à 18h05) - Maxime HUGÉ - Virginie TALMON - Jean-Jacques PAGE - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE - Audrey ESSOLA (arrivée à 18h10)

### Ont donné pouvoir :

ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Claude LE JALLE Arnaud DE GOVE a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
MONTERBLANC	: Alban MOQUET a donné pouvoir à Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE
PLOUGOUMELLEN	: Léna BERTHELOT a donné pouvoir à Raynald MASSON
SAINT-AVE	: Morgane LE ROUX a donné pouvoir à Anne GALLO
SURZUR	: Noëlle CHENOT a donné pouvoir à Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Danielle CATREVAUX a donné pouvoir à Christian SEBILLE
VANNES	: Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT François ARS a donné pouvoir à Chrystel DELATRE Christine PENHOUEt a donné pouvoir à Monique JEAN Mohamed AZGAG a donné pouvoir à Karine SCHMID Fabien LE GUERNEVE a donné pouvoir à Nadine PELERIN Marie-Noëlle KERGOSIEN a donné pouvoir à Patrick LE MESTRE

Mise en ligne le 20/02/2024

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240208-240208\_DEL38-DE

Ont été excusés :


SARZEAU : Dominique VANARD

Absents :

ILE-AUX-MOINES : Philippe LE BERIGOT

VANNES : Sandrine BERTHIER

Le Président,  
David ROBO

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves to the right and then loops back to the left, crossing itself.

**SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 FEVRIER 2024**

***DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EMPLOI, FORMATION ET INNOVATION***

**ZONE D'ACTIVITE ATLANTHEIX / SAINT-LEONARD - THEIX-NOYALO**

**TRANSFERT DES PARCELLES AS 26, 27, 28 PAR LA COMMUNE DE THEIX-NOYALO  
CESSION A LA SOCIETE LIDL DES PARCELLES AS 26, 27 ET 28**

Monsieur Jean-Pierre RIVERY présente le rapport suivant :

Par une précédente délibération en date du 25 mai 2023, GMVA a notamment décidé :

- du transfert par la commune de THEIX-NOYALO au profit de Golfe du Morbihan -Vannes agglomération des parcelles cadastrées en section AS numéros 26, 27 et 28, d'une superficie de l'ordre de 18 205 m<sup>2</sup>, au prix de 1 800 000 € net vendeur sous réserve de la réalisation effective du projet porté par la société LIDL,
- de la cession à la société LIDL de ces mêmes parcelles précitées et situées à Atlantheix/Saint-Léonard sur la commune de THEIX-NOYALO au prix de 1 800 000 € net vendeur,
- que cette mutation sera réalisée au plus tard au 31 décembre 2024.

LIDL a dernièrement sollicité la communauté d'agglomération afin :

- d'autoriser la date de réalisation de la mutation au plus tard le 31 mars 2025,
- de prévoir une condition suspensive relative au coût de dépollution estimé à 400 000 euros.

Vu les avis favorables du bureau du 19 janvier 2024 et de la commission Aménagement et Développement Economique du 30 janvier, je vous propose :

- *de décider que cette mutation sera réalisée sur la base des éléments nouveaux ajoutés ci-dessus, les autres dispositions de la délibération du 25 mai 2023 demeurant applicables ;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

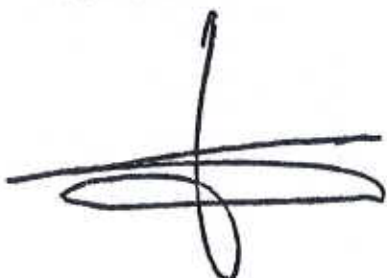
**POUR : 47 VOIX**

**CONTRE : 16 VOIX**

**ABSTENTIONS : 22 VOIX**

Monsieur Le Président,

David ROBO



Le secrétaire de séance,

Guillaume GRANNEC





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Mise en ligne le 20/02/2024

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240208-240208\_DEL38-DE

7302 - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/04/2023

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](mailto:ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Morbihan

**OUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

Courriel : [beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 02 97 01 51 58

Monsieur le Président de la communauté  
d'agglomération GOLFE DU MORBIHAN-VANNES  
AGGLOMERATION

Réf DS:11654596

Réf OSE : 2023-56251-16462-

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE (AVIS CORRECTIF)

*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 :*

Ensemble immobilier non bâti, cadastré AS 26, AS 27 et AS 28,  
d'une contenance totale de 18 205 m<sup>2</sup>.

*Adresse du bien :*

ZA de Saint-Léonard, 56450 THEIX-NOYALO

*Valeur :*

1 770 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Mise en ligne le 20/02/2024

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240208-240208\_DEL38-DE

## 1 - CONSULTANT

Communauté d'agglomération GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : GUYOT François Gestionnaire des interventions foncières

mel : F.GUYOT@gmvagglo.bzh

tel : 02 22 07 42 83

## 2 - DATES

de consultation :	01/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	11/02/2023
du dossier complet :	02/04/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Transfert de propriété, entre la commune de Theix-Noyal et la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA), de terrains à bâtir dans le cadre de l'aménagement commercial futur du secteur prévoyant l'implantation du groupe LIDL pour la

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

construction d'une surface de vente de 2 276 m<sup>2</sup>.

La collectivité entend acquérir cette parcelle sur la base de 1 800 000 € (valeur d'un précédent avis domanial, rendu sur un projet d'implantation différent).

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

La commune de THEIX-NOYALO se situe en première couronne de Vannes sur l'axe NANTES-LORIENT en bordure de la RN 165. Sa situation géographique privilégiée lui permet également d'accéder rapidement aux côtes du littoral Atlantique.

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

Ensemble parcellaire situé à un giratoire aisément accessible en zone d'activité de Saint-Léonard qui relie également les centres commerciaux du Pouffanc à Séné et d'Atlantheix, zone d'activité plus récente que celle de Saint-Léonard.

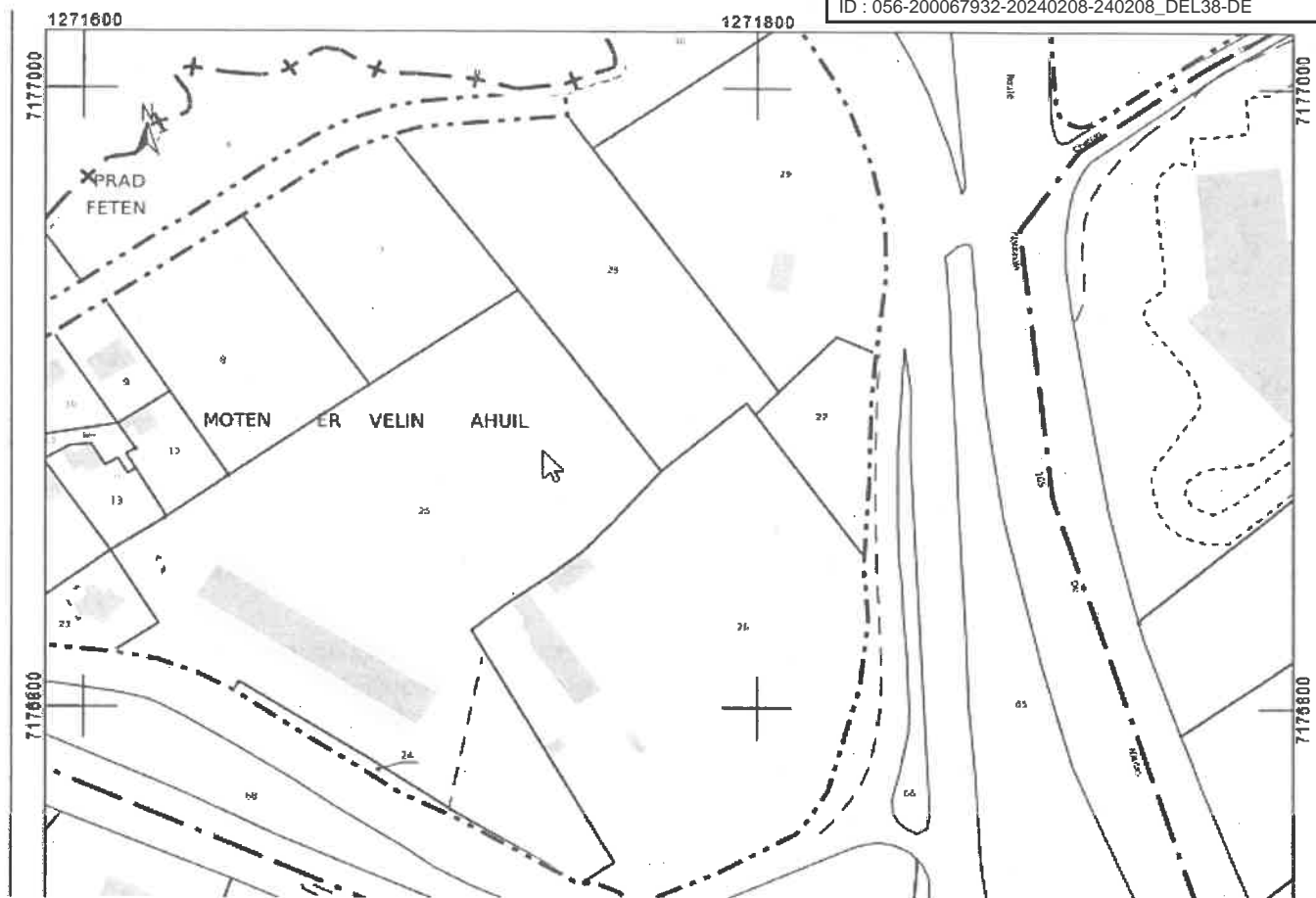
Situation géographique particulièrement attractive pour l'installation d'un commerce de grande distribution du fait de la proximité de tous les grands axes routiers permettant un accès facile et un dégagement rapide : les parcelles sont situées en bordure de la RN 165 et de la route départementale reliant Theix-Noyalto aux zones du Prat et du Pouffanc.



### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
THEIX-NOYALO	AS 26	Saint-Léonard	11 461	sol
THEIX-NOYALO	AS 27	Saint-Léonard	1 354	sol
THEIX-NOYALO	AS 28	Saint-Léonard	5 390	Sol arbres-taillis en partie
<b>TOTAL</b>			<b>18 205</b>	<b>sol</b>



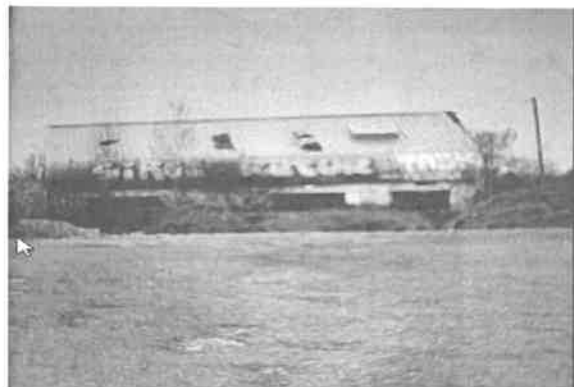
#### 4.4. Descriptif

Ensemble parcellaire d'une superficie totale au sol de 18 205 m<sup>2</sup>, correspondant à l'ancienne usine de liants chimiques actuellement à l'état de friche du fait de la présence de nombreux gravats et d'anciennes structures bâties squattées à l'état de ruines. La présence d'amiante sur les structures existantes est notée mais n'a pas encore fait l'objet d'un rapport d'expertise transmis au service.

Sol asphalté sur l'ensemble des parcelles en zone constructible, une partie des parcelles AS 27 et AS 28 en zone constructible subit un dénivelé important évalué à 30 % de la superficie totale en zone U soit 4 800 m<sup>2</sup> (0,30 x 16 000 m<sup>2</sup>).

Barrière végétale naturelle avec arbres et taillis au Nord de l'ensemble parcellaire sur une portion réduite de la parcelle AS 28 qui est située en zone naturelle (2 205 m<sup>2</sup>).

Site sécurisé par une barrière métallique en entrée.



Le site peut être qualifié à ce jour de friche industrielle, le terrain est totalement squattés, détériorés, et nécessitant un démantèlement rapide pour des raisons sanitaires.

De plus, dans le cadre du projet immobilier envisagé, le site doit être complètement rasé, nettoyé et déblayé des déchets métalliques et débris divers qui jonchent le sol.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de THEIX-NOYALO

### 5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles :

Le PLU de THEIX a été approuvé le 27 septembre 2010 et modifié le 14 décembre 2015

Au PLU, les parcelles sont en zone Ui et en zone N selon les parcelles.

La zone Ui correspond aux espaces d'activités plurielles (industries, artisanats, commerces, services, bureaux, hôtels) dont la zone de Saint-Léonard- Atlanthéix au Nord et au Sud de la RN 165.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,7 avec la possibilité de passer à 0,8 dans certaines conditions (cf. densité maximale autorisée)

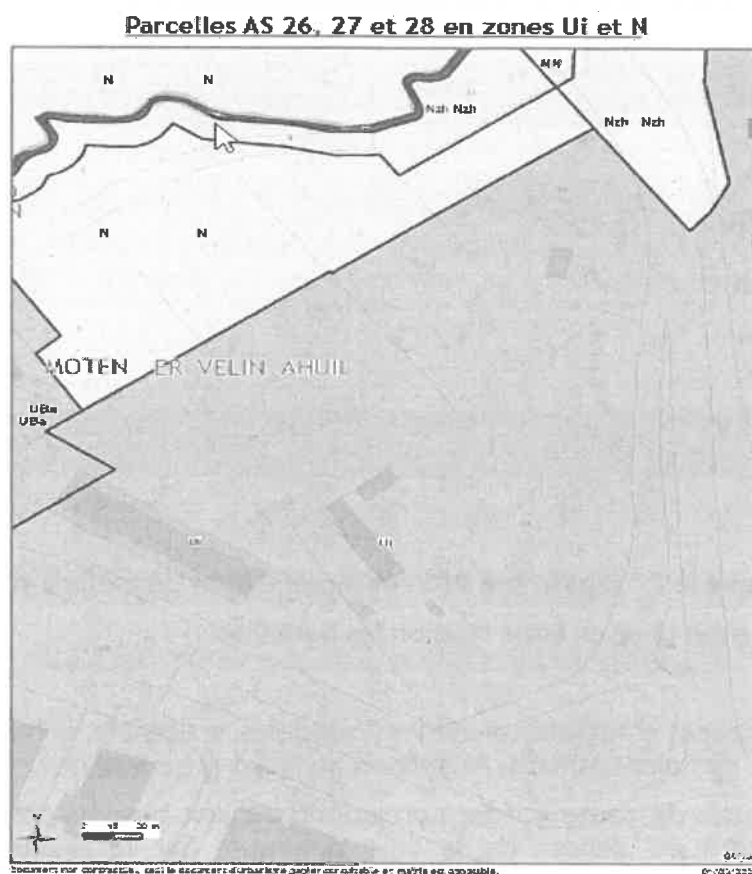
La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières. Elle comprend des sous-secteurs spécifiques :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- Nds délimitant les espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (article L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme).
- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE.

Est interdite en Zone N : toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des installations et ouvrages strictement nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.



Les parcelles AS 26 et AS 27 sont en zone Ui en totalité, la parcelle AS 28 en partie, la hauteur de 2 205 m<sup>2</sup>.



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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.

La méthode par la charge foncière est également utilisée à titre de recoupement. Dans cette méthode, il s'agit de déterminer la valeur du bien en fonction de la superficie constructible, c'est-à-dire du nombre de m<sup>2</sup> de plancher qui peuvent être édifiés sur le terrain en fonction des prescriptions d'urbanisme (détermination des droits à construire). La charge foncière se définit comme la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un m<sup>2</sup> de plancher construit. Elle représente le rapport entre le prix du terrain et les droits à construire exprimés en m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) soit :  $\text{prix de cession du TAB} / \text{nombre de m}^2 \text{ SDP autorisés} = \text{valeur au m}^2 \text{ des droits à construire ou charge foncière}$ .

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE - MÉTHODE PAR LA CHARGE FONCIERE

### 8.1. Études de marché

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

#### 8.1.1 Étude du marché des terrains à bâtir en zone constructible présentant une bonne commercialité - Méthode comparative

Compte tenu de la situation géographique de cette parcelle offrant une excellente commercialité en bordure de la Nationale 165 visant l'axe VANNES -NANTES ET VANNES—LORIENT, il est recherché des terrains à bâtir en zonage Ui présentant une très bonne commercialité sur le territoire en bordure de cet axe ou à proximité immédiate. Les mutations suivantes sont ainsi retenues :

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date de mutation	adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain en m <sup>2</sup>	prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	28/01/2021	ZA Le Kenyah-Plougoumelen	C 877,878,879 jusqu'à 1031	Ui	5001	450 090	90,00 €	terrain à bâtir situé le long de la RN 65 en second rideau, proche de tous axes routiers-cession par GMVA
2	18/12/2019	23 rue de Luscanen-Vannes-	DE 790-	Ui	1909	175 410	91,89 €	Cession par l'ASPTT à le SDEM et le syndicat de l'eau du Morbihan- en amont de la RD 165 pas de rideau sur voie
3	18/06/2021	Lot n°19 au Ténénio-Vannes-	AC 562	Ui	5259	468 051	89,00 €	cession par GMVA à une Sté privée- SDP de 2836m <sup>2</sup>
4	05/11/2019	Rue du Docteur Roux-Océane à Vannes	AC 925	Ui	2307	205 323	89,00 €	cession par GMVA vers clinique privée Océane-lots viabilisés -commercialité importante proche du pôle médical l'acquéreur ayant une activité médicale ou paramédicale
5	20/11/2019	Rue du Docteur Roux-Océane à Vannes	AC 839	Ui	900	80 100,00 €	89,00 €	cession par GMVA vers clinique privée Océane-lots viabilisés -commercialité importante proche du pôle médical l'acquéreur ayant une activité médicale ou paramédicale
							Moyenne / m <sup>2</sup>	89,78 €
							Dominant / m <sup>2</sup>	89,00 €

Il ressort une valeur vénale moyenne et médiane de 90 € pour des cessions de parcelles qui possèdent une bonne commercialité. Au cas présent, l'ensemble parcellaire dispose d'une situation géographique encore plus privilégiée en terme de commercialité puisqu'elle dispose d'une vitrine sur la zone d'Atlantheix, sur la RN 165 et se situe en entrée de Séné vers la zone commerciale du Poulfanc.

Ainsi, une majoration de l'ordre de 10 % peut être appliquée, soit une valeur vénale arrondie à 100 €/m<sup>2</sup>.

### 8.1.2 Étude du marché des terrains à bâtir en zone commerciale - Méthode de la charge foncière

Recherche de programmes immobiliers de nature commerciale offrant une charge foncière élevée dans le secteur de Theix-Noyalo et dans cette zone ces 5 dernières années.

L'étude du marché local ne permet pas de mettre en évidence de telles cessions sur la période envisagée (2019-2023). En effet, aucune grande superficie commerciale n'a été créée, les constructions ayant été réalisées en 2015 ou 2016.

Malgré leur ancienneté, sont ainsi retenues les deux cessions suivantes relatives à deux termes de comparaisons comparables (MAGASIN LAPEYRE et DRIVE LECLERC à Theix-Noyalo zone Atlantheix mitoyenne à celle de Saint-Léonard) :

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
date	adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain en m <sup>2</sup>	Surface de plancher	prix total HT	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
07/07/2014	za Atlantheix-Saint-Léonard	AP 9	Ui	4901	1717	910 000	529,99 €	commercialité maximum avec visibilité directe sur RN 165 Magasin Lapeyre
04/04/2014	za Atlantheix-Saint-Léonard-Nord-	AV 118	Ui	5922	2418	1 300 000	537,63 €	commercialité maximum avec visibilité directe sur RN 165
							Moyenne / m <sup>2</sup>	533,81 €
							Dominant / m <sup>2</sup>	533,81 €

De ces mutations, il ressort les éléments suivants :

- la valeur en charge foncière est de 534 € le m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la charge foncière moyenne représente 38 % environ de la surface moyenne du terrain de la parcelle d'assise de la future construction commerciale (le reste représentant les places de stationnement).

### 8.1.3 Étude du marché des terrains en zone naturelle

Des mutations de terrains en zone naturelle, sur Theix-Noyalo ou sur les communes proches, ont été recherchées sur les 3 dernières années. Les mutations suivantes ont été retenues :

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date	commune adresse	cadastre	zonage	surface	prix total en €	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	13/10/2021	« Le Gorvello » à Sulniac	Zw 36 et 37 de 4440m <sup>2</sup>	N	4440	1 500	0,34 €	cession entre deux particuliers terre en nature de lande
2	29/05/2020	Theix-Noyalo Tach en Vras	WD 13	N	9836	6 400	0,65 €	cession entre un particulier et le groupement forestier-terres boisées-zone humide-
3	21/02/2022	Er Hostel Le Hézo	B-522	NDS-ENS-	330	132	0,40 €	acquisition par le CDLRL- terre-
4	01/09/2021	Theix-Noyalo Tach en Vras	C542-691-Toul Er Meingle	A-Na-Nzh	3150	1 890	0,60 €	cession entre particuliers
							Moyenne / m <sup>2</sup>	0,50 €

Cette étude de marché permet de déterminer une valeur de 0,50€ / m<sup>2</sup> en zone naturelle.

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

### 8.2.1 Valeur vénale en m<sup>2</sup> de terrain en zone Ui

Pour 16 000 m<sup>2</sup> de terrain en zone Ui, la valeur vénale obtenue est de :

$$16\,000\text{ m}^2 \times 100\text{ €} = 1\,600\,000,00\text{ €}.$$

### 8.2.2 Valeur vénale du terrain en zone Ui selon la charge foncière

Le projet LIDL actuel représente une surface de plancher envisagée de 2 667 m<sup>2</sup>, soit une valeur vénale égale à :

$$2\,667\text{ m}^2 \times 534\text{ €} = 1\,424\,000,00\text{ €}.$$

Ce projet n'utilise cependant pas tout le potentiel de la zone constructible, une surface de plancher supérieure aurait pu être retenue dans le cadre d'un autre projet.

Ainsi, des termes de comparaison utilisées pour la méthode par la charge foncière (Magasin Lapeyre et Drive Leclerc), il ressort un ratio surface de plancher créée / surface du terrain de 38 %.

Il est estimé une surface de 4 800 m<sup>2</sup> de terrain comportant un dénivelé important. Pour la partie restante du terrain, ce ratio permet d'envisager une surface de plancher de :

$$0,38 \times (16\,000 - 4\,800)\text{ m}^2 = 4\,256\text{ m}^2\text{ de surface de plancher.}$$

soit une valeur vénale totale de :  $4\,256\text{ m}^2 \times 534\text{ €} = 2\,272\,704,00\text{ €}$

### Arbitrage :

- Pour la partie de 16 000 m<sup>2</sup> en zone Ui, il est proposé une valeur vénale correspondant à la moyenne des trois valeurs déterminées, soit une valeur de : 1 765 568,00 €.
- Pour la partie en zone N, il est retenu une valeur vénale de :  $2\,205\text{ m}^2 \times 0,50\text{ €} = 1\,102,50\text{ €}$ .

Il est donc retenu une valeur vénale totale de :  $1\,765\,568\text{ €} + 1\,102,50\text{ €} = 1\,766\,670,50\text{ €}$ , arrondie à 1 770 000,00 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 en l'état est arbitrée à **1 770 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 947 000 €.

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.

Mise en ligne le 20/02/2024

Envoyé en préfecture le 19/02/2024

Reçu en préfecture le 19/02/2024

Publié le

ID : 056-200067932-20240208-240208\_DEL38-DE

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements domaniaux 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.

Le Directeur départemental des Finances  
Publiques du Morbihan,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. MERLE', written over a faint circular stamp.

Philippe MERLE

Administrateur général des Finances Publiques