

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

OBJET : Cession du lot n°8 cadastré YB371 situé sur le parc d'activités de Kergrippe 3 à Séné au profit de la SCI LES EMBRUNS

22 AVR. 2025

Article 1 : décider de céder à la SCI LES EMBRUNS, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, le lot n°8 cadastré YB371 d'une surface d'environ 503 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 €/m² HT majoré d'une TVA de 10.6 €/m² auquel il faut rajouter un forfait de viabilisation d'entrée du lot d'un montant de 14 700 € 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 31 mars 2025.

Séné
KERGRIPPE 3



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Séné ;
- Adressée à la SCI LES EMBRUNS.

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@gmvagglo.bzh

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 31/03/2025

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

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

Monsieur le Président de CA GOLFE DU
MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

Réf DS:22886029
Réf OSE : 2025-56243-17809-

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 de terrain à bâtir YB 371 de 503m²
Adresse du bien : Parc d'activité de Kergrippe III 56 860 SENE
Valeur : 26 659€HT, 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

mel : f.guyot@gmvagglo.bzh

tel : 02 22 07 42 83

2 - DATES

de consultation :	06/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/03/2023

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

Cession à la Société BREIZH NETTOYAGE, spécialisée dans le nettoyage ponctuel chez les particuliers, de la parcelle YB n°371 pour la construction d'un bâtiment de 200m² dont 120m²

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

d'atelier et 80m² de bureaux dans le cadre du ransfert d'activités de 2 sociétés BREIZH NETTOYAGE et BREIZH SERVICES.

Cession envisagée au prix de 53 € HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Séné est une commune des bords du Golfe du Morbihan mitoyenne à celle de VANNES. Sa situation géographique privilégiée est génératrice d'une pression foncière qui influe sur le niveau des prix du foncier et de l'immobilier en général.

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

La zone de Kergrippe est située entre la commune de SENE et celle de VANNES. Elle n'est pas proche des grands axes de circulation mais est facilement accessible aux entreprises situées du côté du littoral sinagot.

Existence de tous les réseaux

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SENE	YB 371	Gorh Hent	503m ²	sol
TOTAL			503m ²	

4.4. Descriptif

Parcelle de forme rectangulaire située en fond de zone, en bordure de voie circulante

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

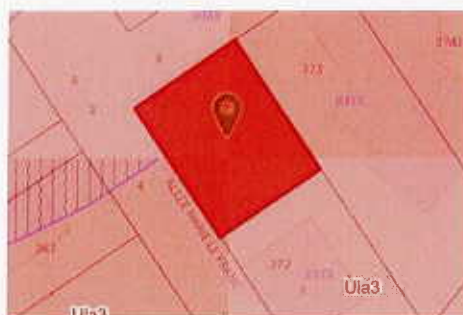
Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SENE, dont la dernière procédure a été approuvée le 05/12/2024.

Zone classée Uia3, Secteur destiné aux activités situées dans les Zones d'Activités Économiques sous compétence de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération



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 terrains à bâtir en zone d'activité de Kergrippe III sur la période 2022-2025 :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m²HT
243//YB/369//	SENE	GORH HENT	16/12/2022	638	47 294	53,00 €
243//YB/390//	SENE	GORH HENT	06/09/2023	849	58 997	53,00 €
243//YB/382//	SENE	GORH HENT	13/09/2023	828	56 734	53,00 €
243//YB/367//	SENE	GORH HENT	10/10/2023	723	38 319	53,00 €
243//YB/376//	SENE	GORH HENT	20/02/2024	1678	88 934	53,00 €
243//YB/375//						
243//YB/381//	SENE	GORH HENT	24/10/2024	945	50 085	63,6

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

Le marché local fait état d'une moyenne égale à la médiane de 53 € HT/M²

Il est retenu la valeur vénale moyenne de 53 € HT/m² soit une valeur vénale totale :

$$503\text{m}^2 \times 53 \text{ €} = 26\ 659 \text{ € HT}$$

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 **26 659€**.

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 23 993€.

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.

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 056-200067932-20250923-CONV02_250923-CC

Pour le Directeur et par délégation,



Béatrice MOALIC

Inspectrice 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.