

Le Président de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération,  
Vu l'article L 5211-10 du Code général des collectivités territoriales,  
Vu la délibération du Conseil communautaire du 22 avril 2021 portant délégation de compétence au  
Président de la communauté d'agglomération,

## DECIDE

VANNES,  
Le 11/12/2025

**OBJET : ELVEN - TREFFLEAN  
PARCELLES CADASTREES EN SECTION G NUMEROS 433-434-441-  
442-451-457-474-486-666-919-921 à ELVEN  
PARCELLE CADASTREE EN SECTION ZI NUMERO 24 à TREFFLEAN**

**Article 1 :**

De signer une promesse unilatérale de vente avec la SAFER qui procédera à un appel à candidature pour l'attribution puis la vente des parcelles cadastrées en section G numéros 433 (1820 m<sup>2</sup>), 434 (11 425 m<sup>2</sup>), 441 (10 180 m<sup>2</sup>), 442 (13 610 m<sup>2</sup>), 451 (11 215 m<sup>2</sup>), 457 (3 279 m<sup>2</sup>), 474 (6 790 m<sup>2</sup>), 486 (3 625 m<sup>2</sup>), 666 (20 015 m<sup>2</sup>), 919 (25 183 m<sup>2</sup>) et G numéro 921 (13 146 m<sup>2</sup>) situées à Elven, et la parcelle cadastrée en section ZI numéro 24 (8 733 m<sup>2</sup>) située à Treffléan dont Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est propriétaire.

La cession de ces parcelles interviendra au prix net vendeur de 65 000 € conformément à l'avis des domaines ci-joint.

**Article 2 :**

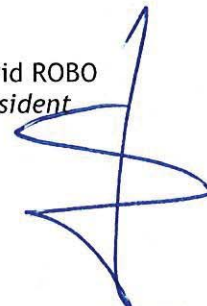
L'ensemble des frais afférents à la régularisation de ce projet sera à la charge de l'acquéreur.

**Article 3 :**

Monsieur le Directeur Général des Services de la communauté d'agglomération est chargé de l'exécution de la présente décision, qui sera affichée.

Une ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet du Département du Morbihan ainsi qu'au service de gestion comptable de Vannes.

David ROBO  
Président



Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le

ID : 056-200067932-20251223-251211\_ELVEN-AU



Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/11/2025

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)

**POUR 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

Réf DS:26594814

Réf OSE : 2025-56053-68636-

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Morbihan

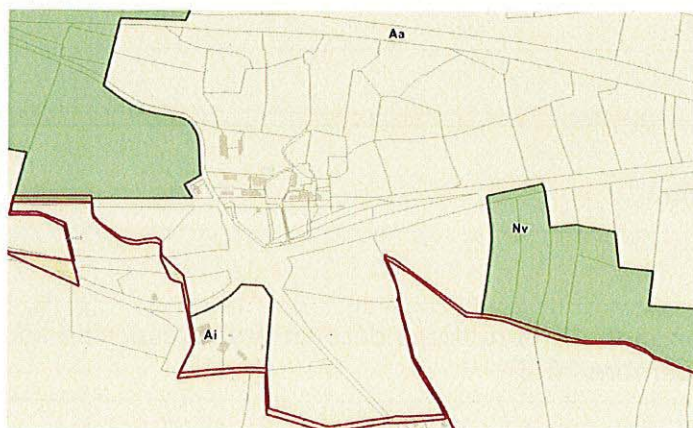
à

Monsieur le Président

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES  
AGGLOMERATION

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE ANNULE ET REMPLACÉ  
L'AVIS DU 15/10/2025**

*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 parcellaire de terres de 15 ha 65 a 06ca

*Adresse du bien :*

Lieu Dit Penrho 56250 Elven

*Valeur :*

**71 993€**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

## 1 - CONSULTANT

Organisme : CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : de CHITEL Mélanie

Téléphone : 02 97 68 28 13

e-mail : m.dechitel@gmvagglo.bzh

## 2 - DATES

de consultation :	22/09/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/10/2025

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de parcelles non bâties de nature agricole au profit d'exploitants bénéficiant d'une convention de mise à disposition SAFER signée le 09/09/2019 pour la période 24/04/2019 au 30/09/2021 .

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

Pour l'heure, ces parcelles seront cédées en priorité aux exploitants convention.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune d'Elven est une commune rurale de l'agglomération vannetaise qui s'étend sur 64km<sup>2</sup> et compte 5786 habitants selon le dernier recensement. Elle est située dans le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan à une vingtaine de kilomètres de Vannes côté campagne.

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

Sud d'Elven en campagne, à la limite des communes de La Vraie Croix et de Tréffléan

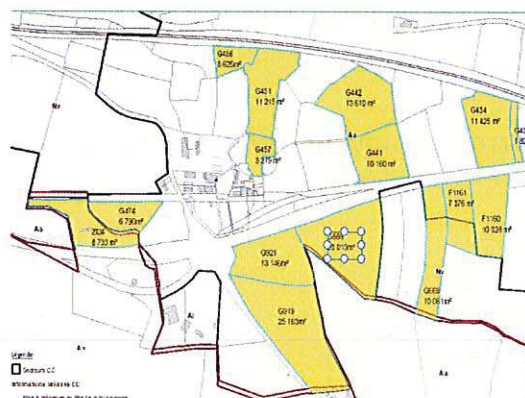
### 4.3. Références cadastrales

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

SECTION	NUMERO	SURFACE
F	1160	10 028
F	1161	7 376
G	433	1 820
G	434	11 425
G	441	10 180
G	442	13 610
G	451	11 215
G	457	3 279
G	474	6 790
G	486	3 625
G	666	20 015
G	669	10 081
G	919	25 183
G	921	13 146
ZI	24	8 733
surfaces totales:		156506

### 4.4. Descriptif

Ensemble parcellaire de 156 506m<sup>2</sup>, composé de 15 parcelles de catégories T2 et T3 correspondant à des terres de moyenne à bonne qualité, situées principalement sur la commune d'Elven. Une seule parcelle est située sur la commune de TREFFLEAN (parcelle ZI 24).



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION


### 5.2. Conditions d'occupation

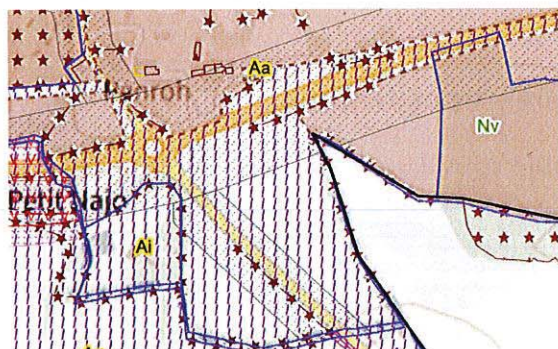
Evaluation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ELVEN, dont la dernière procédure a été approuvée le **16/09/2025**.

 Zone classée Aa, Aa : Secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, autorisant les nouvelles constructions agricoles



 Zone classée Nv, Zone naturelle en fond de vallée

Zone Nv : pour une superficie de 11 000 m<sup>2</sup> environ

Zone A : 136 521 m<sup>2</sup> environ

## 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 de cessions de parcelles de terres de moyenne et de bonne qualité au titre de la période allant du 01/09/2022 au 01/09/2025

Pour l'évaluation, toutes les parcelles étant dans la catégorie « Terre de marché spécifique pour les terres en zonage « Nv » », il n'est pas procédé d'étude

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe	zonage PLU	Situation locative
53//G/599// 53//G/598//	ELVEN	LE RAQUER	14/03/2024	8200	5 000	0,61	Terre	Aa	Libre
247//ZL/ 762//	SULNIAC	LE CLOS TENIN	27/06/2025	231	95	0,41	Terre	Aa	Libre
247//ZM/3// 247//ZL/ 550//	SULNIAC	LE CLOS TENIN	03/09/2025	53557	22 494	0,42	Terre	Aa	Libre
261//ZR/31//	LA VRAIE CROIX	LA HUTTE ST PIERRE	20/09/2023	18650	7 500	0,4	Terre	1AUi	Libre
261//ZR/ 220//	LA VRAIE CROIX	LA HUTTE ST PIERRE	06/09/2024	19465	9 733	0,5	Terre	A	Libre
261//ZR/17// 261//ZR/19//	LA VRAIE CROIX	TERRES DE BEL AIR	25/07/2024	24720	12 360	0,5	Terre	A	Occupé

Moyenne = 0,47 Médiane = 0,46

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

L'étude de marché permet d'observer un prix moyen de 0,47 €/m<sup>2</sup> et un prix médian de 0,46 €/m<sup>2</sup> pour une fourchette de prix allant de 0,40 €/m<sup>2</sup> à 0,61 €/m<sup>2</sup>.

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur médiane de 0,46 €/m<sup>2</sup>.

Soit, une valeur vénale totale de : 156 506m<sup>2</sup> x 0,46 € = 71 992,76€ retenu : 71 993 €

## 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 **71 993€**.

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 64 794€ (arrondie).]

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

## 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.

**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.**

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,



Béatrice MOALIC

Inspectrice des Finances Publiques