

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 09 MARS 2026

OBJET : Cession de la parcelle cadastrée AR103 située sur le parc d'activités d'Atlantheix à Theix-Noyal au profit de la SCI LES CHENES

Article 1 : décider de céder à la SCI LES CHENES, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, la parcelle cadastrée AR103 d'une surface d'environ 910 m² située sur le Parc d'Activités d'Atlantheix à Theix-Noyal ;

Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 80 € HT le m² majoré d'une TVA à 16 €/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 du 18 février 2026.

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

golfedumorbihan-vannesagglomeration.bzh

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le

ID : 056-200067932-20260309-260309_01-AU

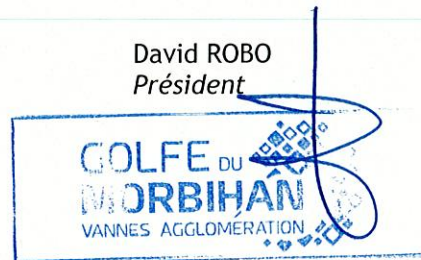
Theix-Noyal
ATLANTHEIX



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Theix-Noyal ;
- Adressée à la SCI LES CHENES.

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@gmvaglo.bzh

Envoyé en préfecture le 09/03/2026

Reçu en préfecture le 09/03/2026

Publié le

ID : 056-200067932-20260309-260309_01-AU

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/02/2026

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 Directeur Départemental des Finances
Publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Président de Golfe du Morbihan
Vannes agglomération

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jacques PRISARD

téléphone : 02 97 01 51 50

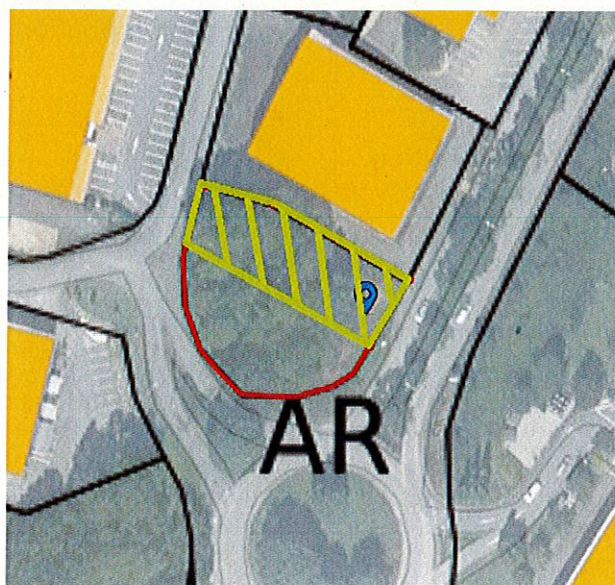
courriel : jacques.prisard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 29117082

Réf. OSE : 2026-56251-OSE

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 d'une contenance de 9a 10ca formant la parcelle AR 103 issue de la division de la parcelle cadastrée AR 69.

Adresse du bien :

PA Atlantheix, Veliguen, 56450 THEIX-NOYALO

Valeur :

68.250 €, assortie d'une marge d'appréciation de **10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération
affaire suivie par : François GUYOT, gestionnaire des interventions foncières
courriel : f.guyot@gmvagglo.bzh
Tél : 02 22 07 42 83

2 - DATES

de consultation :	02/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	02/02/2026

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

Nature de l'opération : Cession à l'entreprise individuelle LES JARDINS DIVERS de la parcelle AR 103 dans le Parc d'Activité Atlantheix qui souhaite réaliser l'implantation d'un bâtiment comprenant des bureaux et des services.

Prix négocié : Cession envisagée au prix de 80 € HT/m².

Calendrier : Cession envisagée en 2026.

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

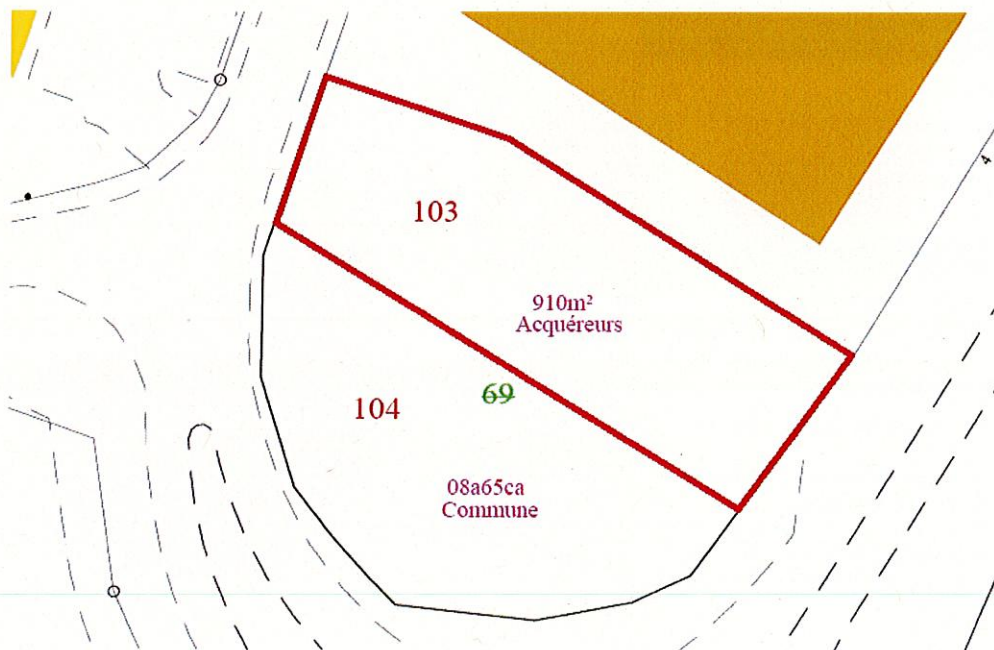
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de THEIX-NOYALO se situe dans l'agglomération vannetaise à une dizaine de kilomètres du centre de Vannes sur l'axe LORIENT-NANTES. Directement accessible par la Nationale 165, son territoire étendu se répartit entre le Nord et le Sud de cet axe en direction du littoral.

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

La zone d'activité d'Atlantheix jouxte la commune de Séné au Sud et celle de Vannes au Nord. La parcelle visée bénéficie d'une très bonne accessibilité en proximité immédiate d'un rond point situé à 250 m de la sortie 25 de la RN 165 . Elle dispose 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
THEIX NOYALO	AR 103	Veliguen	910 m ²	Sol

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir au bord d'un rond point.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Theix-Noyal

5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

THEIX-NOYALO (56251)

Parcelle AR 0069

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de THEIX-NOYALO, dont la dernière procédure a été approuvée le **19/06/2025**.

- Droit de préemption urbain renforcé**
- Classement sonore des infrastructures routières dans le Morbihan**
- Aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Morbihan aléa faible**
- Marge de recul**
- Zone classée Ui, Zone destinée aux activités et installations incompatibles avec l'habitat**

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

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

→ Recherche de cessions de terrains constructibles, entre décembre 2020 et décembre 2025, 4 km autour du bien à évaluer :

Biens bâtis : maison - Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface utile m ²	prix	Prix/m ²	Observations
1	22/10/2024	Rue des Charrons THEIX-NOYALO	AC 221	Ui	99	6 600,00 €	66,67 €	Parcelle constructible – ZA du Landy – Vente par Sté UPP
2	16/04/2024	Lann Vihan THEIX-NOYALO	AV 149	Ui	588	35 280,00 €	60,00 €	Parcelle constructible – ZA Atlanteix – Vente par GMVA
3	09/12/2022	Prad Hent Bras THEIX-NOYALO	AC 215	Ui	3000	150 000,00 €	50,00 €	Parcelle constructible – ZA du Landy – Vente par SCI du Landy
4	12/05/2022	13 Avenue Edouard VANNES	BI 410	Ulb	838	62 850,00 €	75,00 €	Parcelle constructible – ZI du Prat – Vente par Sté Manufacture Française des pneumatiques
5	16/12/2020	Rue des Lavandières THEIX-NOYALO	AB 59	UI	868	60 000,00 €	69,12 €	Parcelle constructible – Za du Landy – Vente par SCI ZA du Landy
							Moyenne / m ²	64,16 €
							Médiane / m ²	66,67 €

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 64,16 € / m² et une valeur médiane de 66,67 € / m².

Au regard des termes de comparaison et afin de tenir compte de l'excellente situation géographique du bien à évaluer, le service du Domaine propose de retenir la valeur haute de **75 € / m²**, soit pour 910 m² :

$$910 \text{ m}^2 \times 75 \text{ € / m}^2 = \mathbf{68.250 \text{ €}}$$

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 **68.250 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur sans justification particulière à 61.400 € (arrondie).

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,



Jacques PRISARD
Inspecteur Divisionnaire des Finances publiques