

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 04 SEP. 2026

OBJET : Cession des parcelles cadastrées AM n° 113 et 118 situées sur le Parc d'Activités de Kerboulard à Saint-Nolff au profit de la SA CHARWOOD ENERGY

Article 1 : décider de céder à la SA CHARWOOD ENERGY, ou toute personne physique ou morale qui lui serait substituée dans la réalisation de ce projet, les parcelles cadastrées AM n°113 et 118 d'une surface d'environ 561 m² situées sur le Parc d'Activités de Kerboulard à Saint-Nolff ;

Article 2 : décider que la cession de cette parcelle interviendra moyennant un prix de 50 € HT le m² majoré d'une TVA à 10 €/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.

Vu l'avis du Domaine ci-annexé en date du 19 mai 2026.

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 19/05/2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Président
CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES
AGGLOMERATION

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS:
Réf OSE : 202

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 parcelle AM 103p et AM 112
Adresse du bien : Zone d'activité de Kerboulard 56 250 SAINT-NOLFF
Valeur : 17 250€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Organisme : GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : François GUYOT Gestionnaire des interventions foncières

Téléphone : 02 22 07 42 83

e-mail : f.guyot@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	22/04/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/04/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession par GMVA à la SA CHARWOOD ENERGY, des parcelles AM 103p et AM 112 (ex AM 84) (Lot 19.1) de la zone d'activité de Kerboulard. L'objectif est de développer l'activité de conception, de

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

construction, d'installation d'opération de centrales énergétiques valorisant la biomasse au travers des filiales ENERGY+ et W&NERGY dans le secteur des énergies renouvelables.

Cession envisagée au prix de 50 € HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

SAINT-NOLFF est une commune rurale du département du Morbihan située dans l'agglomération vannetaise à une dizaine de kilomètres de Vannes. Elle est accessible par la Nationale 166 correspondant à l'axe routier Vannes-Ploërmel.

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

En zone d'activité située en bordure de RN 165

Présence 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
SAINT-NOLFF	AM 103p et AM 112 (ex AM 84)	ZA de Kerboulard	575m²	sol
TOTAL			575 m²	

4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir correspondant au lot 19.1

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

Envoyé en préfecture le 04/09/2026

Reçu en préfecture le 04/09/2026

Publié le

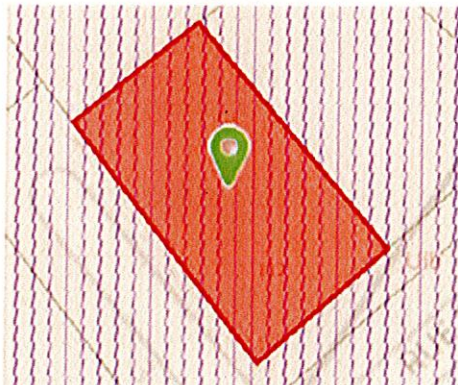
ID : 056-200067932-20260904-260904_2-AU

6 - URBANISME

Règles actuelles

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-NOLFF, dont la dernière procédure a été approuvée le 31/03/2022.

Zone classée Uib, Zone de Kerboulard destinée aux activités artisanales et industrielles et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat



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 terrains à bâtir sur la zone d'activité de Kerboulard en priorité puis sur Elven en zone d'activité de Gohélis (même vitrine commerciale sur la RN 166) au titre de la période 2022-2026 :

*absence de cessions publiées sur la période 2022-2026 sur la ZA de Kerboulard : les cessions sont antérieures à 2022

Biens non bâtis – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	prix total HT	Prix/m²	Observations
1	27/01/21	za de kerboulard-Saint-Nolff	AM 108	Uib	3111	93330	30,00 €	cession de GMVA à Batiroc
2	09/01/2020	za de kerboulard-Saint-Nolff	AM 70 lot 10	Uib	1000	30 000	30,00 €	cession entre la commune de Saint-Nolff à GMVA-transfert-
3	09/01/2020	za de kerboulard-Saint-Nolff	AM 70 Lot 10	Uib	100	30 000	30,00 €	Cession de GMVA à société privée
Moyenne / m²							30,00 €	
Dominant / m²							30,00 €	

Terrain à bâtir en ZA – Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	SU en m²	prix HT	Prix/m²	Observations
1	08/11/2021	ZA du Gohélis 56 ELVEN	AN 170	Ui	11889	332 892,00 €	28,00 €	session par GMVA à une société privée
2	08/11/2021	ZA du Gohélis 56 ELVEN	AN 164	Ui	6740	155 020,00 €	23,00 €	session par GMVA à une société privée
3	10/05/2022	ZA du Gohélis 56 ELVEN	AN 158	Ui	3258	91 224,00 €	28,00 €	session par GMVA à une société privée
4	15/04/2022	ZA du Gohélis 56 ELVEN rue rolland garros	AN 158	Ui	20024	440 528,00 €	22,00 €	session par GMVA à une société privée avec servitude de passage
5	27/03/2024	ZA de Gohélis, 56 ELVEN, rue Jacqueline Auriol	AN 194-192-	Ui	20757	726 495,00 €	35,00 €	cession par GMVA à entreprise privée
Moyenne / m²							27,20 €	
Médiane / m²							28,00 €	

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

L'étude de marché permet d'observer au titre des années antérieures à 2022, un prix moyen et un prix médian de 30 € sur SAINT-NOLFF et sur ELVEN pour des cessions plus récentes, un prix moyen de 27 € et un prix médian de 28 €.

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir pour base une valeur de 30 €/m² correspondant au marché de Saint-Nolff actuellement.

Soit, une valeur vénale totale de : $575\text{m}^2 \times 30 \text{ €} = 17\,250\text{€}$

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 17 250 €.

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 15 525 €.

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.

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



AMPLIATION sera :

- Adressée à la commune de Saint-Nolff ;
- Adressée à la SA CHARWOOD ENERGY.

David ROBO

Président

