

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt Quatre, le 30 Mai à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

Mme Françoise BALLESTER, Mme Marylise FOIDART, Mme Laëtitia MELOIS, Mme Arlette BUZARE, M. Jean-Jacques MARTEIL, Mme Anne-Marie GARANGE, M. Franck DUVAL, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, Mme Séverine LE FLOCH, M. Hugues DEVAUX-MARKOV, M. Patrick GUILBAUDEAU, M. Alain DESGRE, Mme Annette FREOUX, M. Thierry GAETAN, Mme Maryvonne LE GAL, Mme Annaïg MESTRIC, M. Bernard BASTIER, Mme Chantal DEMANGEON, Mme Estelle MORIO, M. Didier LEMARCHAND, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, M. Guy DECROIX, M. Régis KERDELHUE, Mme Isabelle LOISEL

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Philippe-Jacques BLESBOIS à Marylise FOIDART
Gwenaël COURTET à Laëtitia MELOIS
Christian GUEGUEN à Patrice LE STUNFF
Patrice JACQUEMINOT à Françoise BALLESTER
Jean-François SALVAR à Bernard BASTIER
Jacques GREVES à Jean-Jacques MARTEIL

Secrétaire : Mme Marylise FOIDART

Date de la convocation	24 Mai 2024
Date de l'affichage	24 Mai 2024
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	27
Nombre de votants	33

2024 69 Cession de 2 parcelles (ZP 720 et 721) à Pen Mané 3 au profit de l'entreprise LE GUILLOU J

Rapporteur : J. Daniel

L'entreprise de travaux publics LE GUILLOU J va s'implanter dans le Parc d'Activités de Pen Mané 3, sur un terrain appartenant à Lorient Agglomération (parcelle ZP 703 de 5 317 m²) et souhaite pouvoir acquérir les parcelles communales cadastrées ZP 720 de 1 246 m² et ZP 721 de 427 m² le long de la RD 306, pour compléter son projet de bâtiment et parkings.

Les parcelles seront vendues au prix de 32 € HT le m², soit 53 536 € HT.

Cadastre	Surface	Prix de cession à 32 € le m ²
ZP 720	1 246 m ²	39 872 € HT
ZP 721	427 m ²	13 664 € HT
TOTAL	1 673 m²	53 536 € HT

Avis du Domaine sur la valeur vénale, le 16/04/2024 : 50 190 € HT (30 €/m²), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le Conseil Municipal est invité à autoriser la cession de ces 2 parcelles.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU l'avis du Domaine du 16/04/2024 sur la valeur vénale : 50 190 € HT (30 €/m²), assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

VU l'avis de la commission Travaux, Urbanisme, Environnement, Transitions et Sécurité du 14 mai 2024 ;

AUTORISE la vente des parcelles cadastrées ZP 720 et 721, d'une surface totale de 1 673 m², pour la somme de 53 536 € HT, à la sas LE GUILLOU J ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes et documents nécessaires à cette cession ;

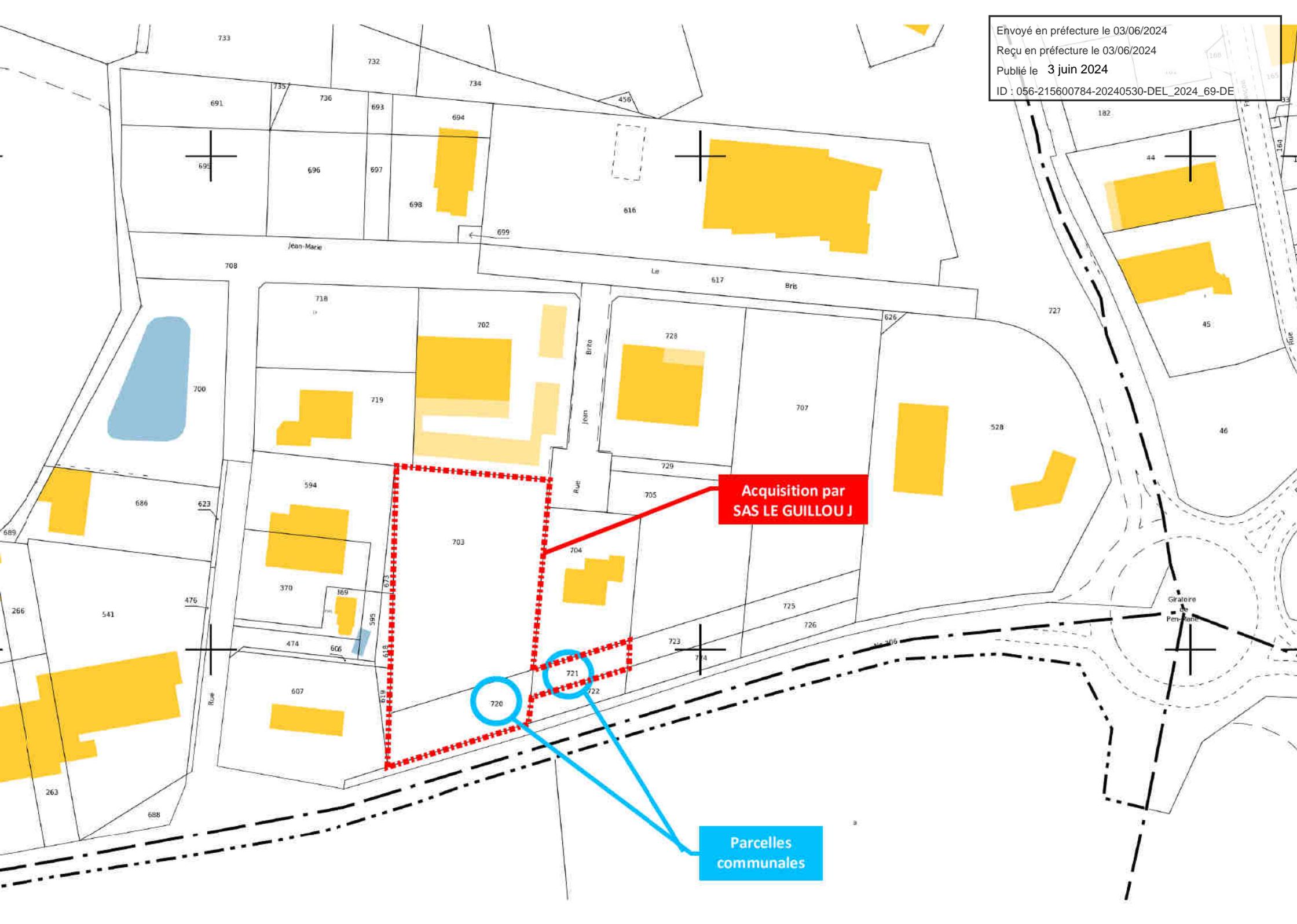
DIT que tous les frais, notamment d'actes, de géomètres et le dévoiement des réseaux, seront à la charge de l'acquéreur.

Adopté à l'unanimité.

Pour extrait conforme,
Guidel, le 31 Mai 2024
Le Maire,
Joël DANIEL



Envoyé en préfecture le 03/06/2024
Reçu en préfecture le 03/06/2024
Publié le 3 juin 2024
ID : 056-215600784-20240530-DEL_2024_69-DE



Acquisition par
SAS LE GUILLOU J

Parcelles
communales



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques

Le 16/04/2024

Direction départementale des Finances publiques du
Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale du Morbihan

35 boulevard de la Paix / BP 510
56019 VANNES CEDEX

Le Directeur départemental des Finances publiques du
Morbihan

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Frédéric PIQUEMAL

Courriel : frederic.piquemal@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 53

Monsieur le Maire de GUIDEL

Réf DS : 17133339

Réf OSE : 2024-56078-25295

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Terrain industriel – parcelles ZP 720 et ZP 721 – surface : 1 673 m²

Adresse du bien : Rue Jean Brito, ZA de Pen Mané 56520 GUIDEL

Valeur : 50 190 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE GUIDEL

affaire suivie par : Madame Cécile CADIEU, ingénieure service aménagement

tél : 02 97 02 96 96

courriel : cecile.cadieu@mairie-guidel.fr

2 - DATES

de consultation :	29/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	29/03/2024

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"/>

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

3.3. Projet et prix envisagé

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières : cession d'une bande de terrain en complément d'une parcelle cédée par Lorient Agglomération (ZP 703 dans le Parc d'Activités de Pen Mané 3) à l'entreprise de travaux publics J LE GUILLOU pour la réalisation d'un bâtiment avec parking.

Calendrier prévisionnel : 2024.

Prix négocié : 32 € HT / m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

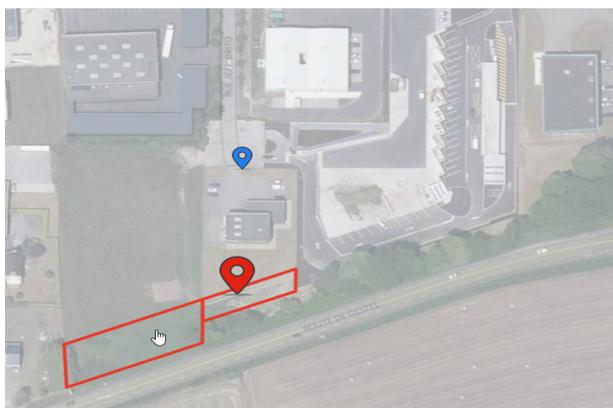
4.1. Situation générale

Guidel est une ville située sur le littoral atlantique à l'extrémité sud-ouest du Morbihan en région Bretagne, limitée à l'ouest par la rivière de la Laïta qui marque la limite avec le Finistère. . La population est de 11 947 habitants. Guidel appartient à la communauté d'agglomération Lorient Agglomération.



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

Le bien est situé au nord-est du centre-ville dans le Parc d'activités économiques (PAE) de Pen Mané 3 à proximité de la voie rapide RN 165 (échangeur GUIDEL-GESTEL).



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
GUIDEL	ZP 720	Les Terres Fécondes	1 246 m ²	Terrain à bâtir
GUIDEL	ZP 721	Les Terres Fécondes	427 m ²	Terrain à bâtir
TOTAL			1 673 m²	

4.4. Descriptif

Bande de terrain industriel de 1 673 m² – projet : construction d'un bâtiment industriel.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE GUIDEL.

5.2. Conditions d'occupation : situation libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Les parcelles sont **en zone Uib** au plan local d'urbanisme en vigueur.

La zone Ui est destinée aux activités et installations participant à la vie économique susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend notamment le secteur Uib destinés aux activités de caractère professionnel, de services, commercial et artisanal peuvent présenter des nuisances relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

Des mutations à titre onéreux de terrains industriels, sur le PA de Pen Mané 3 et sur les 5 dernières années ont été recherchées.

<i>Terrain à bâtir industriel – valeur vénale</i>									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP		Urbanisme	Prix HT	Prix HT /m ²	Observations
1	04/03/2022	Parc d'activités de Pen Mané 3 56520 GUIDEL	ZP 696 ZP 736	2 378 m ²	-	Uib	71 340,00 €	30,00 €	Cession d'un terrain industriel par Lorient Agglomération.
2	29/10/2021	Parc d'activités de Pen Mané 3 56520 GUIDEL	ZP 718	2 253 m ²	-	Uib	67 590,00 €	30,00 €	Cession d'un terrain industriel par Lorient Agglomération.
3	17/01/2020	Parc d'activités de Pen Mané 3 56520 GUIDEL	ZP 693 ZP 697	597 m ²	-	Uib	17 910,00 €	30,00 €	Cession d'un terrain industriel par Lorient Agglomération.
4	09/08/2019	Parc d'activités de Pen Mané 3 56520 GUIDEL	ZP 719	2 381 m ²	-	Uib	71 430,00 €	30,00 €	Cession d'un terrain industriel par Lorient Agglomération.
Moyenne								30,00 €	-
Médiane								30,00 €	-

Pour information :

<i>Terrain à bâtir industriel – valeur vénale</i>									
N	Date mutation	Adresse	Cadastre	Surface terrain / SdP		Urbanisme	Prix HT	Prix HT /m ²	Observations
-	20/01/2023	Parc d'activités de Pen Mané 4 56520 GUIDEL	ZP 715	2 020 m ²	-	Uia	140 000,00 €	69,31 €	-

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

Le service du Domaine retient le prix de 30 € HT / m² observé sur des cessions de biens similaires soit la valeur vénale suivante :

$$1\,673\text{ m}^2 \times 30\text{ € HT / m}^2 = 50\,190\text{ € HT}$$

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 est arbitrée à **50 190 €**.

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 45 171 €.

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 du Morbihan et par délégation,



Frédéric PIQUEMAL

Inspecteur des Finances publiques