Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 21 MAI 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du mercredi 13 mai 2026, s'est réuni **le jeudi 21 mai 2026, à** 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Jean - Philippe PERIES - Catherine CHAIZE - Alain TOUREAU
ARZON	: Olivier DENFER
BADEN	: Christophe BEDARD - Elise FERRY
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
ELVEN	: Philippe Simon - Michèle MAINGUY - Marie LE BOTERFF
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR - Christine ROYER
ILE-AUX-MOINES	: Christophe TATTEVIN
ILE D'ARZ	: Hervé LE BOURDIEC
LARMOR-BADEN	: Claire BRABEC
LA TRINITE-SURZUR	: Sandrine CADORET
LE BONO	: François VAILLANT
LE HEZO	: Philippe GAIN
LE TOUR-DU-PARC	: Isabelle LOUIS
LOCMARIA-GD CHAMP	: Lionel ULVOA
LOCQUELTAS	: Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER
MONTERBLANC	: Alban MOQUET - Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Benoît LALYS - Anne-Charlotte DE KERMENGUY- Jocelin KIZIBOUKOU
PLOEREN	: Pascal LE BOUEDEC - Christine LE GOUËF - Jean-Louis BERTHOU
PLOUGOUMELEN	: Stéphanie GUILLEMOT - Antoine MERLET
SAINT-ARMEL	: Philippe TREMOUREUX
SAINT-AVE	: Anne GALLO-KERLEAU - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - Yannick CADIOU - Tugdual GOALLO
ST GILDAS DE RHUYS	: Frédéric PINEL
SAINT-NOLFF	: Karine ALBANHAC - Gwendal LE DERRIEN
SARZEAU	: Corinne JOUIN - DARRAS - Vincent CHARLIN - Dominique GODEFROY
SENE	: Clément LE FRANC - Françoise MERCIER - Rémi VIDOR - Régis FACCHINETTI
SULNIAC	: Ludovic SAMSON - Marie-Andrée LUHERNE
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE - Eric MAHE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE - Siegried MENAHEZE - Michel BERTHE - Isabelle MARROI
TREDION	: Jean-Michel CHOQUET
TREFFLEAN	: Gwenaël LE FLOCH - Nadine MIGNOT
VANNES	: David ROBO - Fabien LE GUERNEVE - Hortense DOUMIC - LE PAPE - Julien BONAMY - Hortense DES POMMARE - Michel GILLET - Karine SCHMID - Olivier LE BRUN - Monique JEAN - Maxime HUGE - Chrystel DELATTRE - Vincent GICQUEL - Sanaa TOULI -BENABDALLAH - Roland LUC- Isabelle GOURTAY - Catherine LATOUR - Patrice KERMORVANT - Audrey ESSOLA - Michel LECLERC - Franck POIRIER - Charles DE WILLIENCOURT - Valentin LEGROS

Ont donné pouvoir :

COLPO	: Freddy JAHIER a donné pouvoir à Michel GUERNEVE
GRAND-CHAMP	: Julian EVENO a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
LE BONO	: Clara BOSZNAY a donné pouvoir à François VAILLANT
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT a donné pouvoir à Vincent CHARLIN
VANNES	: Virginie LE DANTEC - TALMONT a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE : Fabrice AMEDEO a donné pouvoir à Thierry EVENO : Léa BARREAUD a donné pouvoir à Hortense DOUMIC - LE PAPE

Le Président,
David ROBO

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 21 MAI 2026

ECONOMIE EMPLOI FORMATION INNOVATION
ACQUISITION DU SITE DE L'ABATTOIR DE VANNES

Monsieur Philippe SIMON présente le rapport suivant :

Le territoire de GMVA est historiquement empreint d'une forte tradition agricole qui marque son économie locale :

- Plus de 600 exploitations agricoles pour environ 1500 emplois ;
- Une dizaine de grandes entreprises agroalimentaires, représentant près de 1300 salariés.

Avec 36 000 hectares, composé à 47% de prairies, la surface agricole utile (SAU) occupe presque la moitié de la superficie de GMVA. L'activité d'élevage est surreprésentée : plus de 60 % des exploitations déclarent l'élevage comme activité principale.

Consciente de l'importance de cette activité économique pour le territoire, l'alimentation de ces concitoyens, GMVA au titre de sa mission de soutien à l'activité économique apporte historiquement une aide à l'installation des jeunes agriculteurs. Depuis 10 ans, ce sont ainsi près de 150 agriculteurs qui ont été accompagnés financièrement dans leur installation par l'agglomération pour un montant total de près d'un demi-million d'Euros.

Par ailleurs, l'agglomération intervient en collaboration avec la chambre d'agriculture et autres acteurs locaux en faveur de la plantation de bocage, de travaux de restauration de cours d'eau ou encore en faveur de l'adaptation des pratiques agricoles.

Pour soutenir cette activité essentielle et s'inscrire dans une logique d'ancrage local, notre SCOT-AEC récemment arrêté prévoit de développer des structures locales de transformation des productions agricoles en faveur de la valorisation des produits locaux. Il est en effet apparu que la préservation de l'abattoir de Vannes était essentielle pour nos producteurs locaux, tant pour des questions financières d'une part, qu'environnementales d'autre part. En effet, seuls subsistent en Bretagne les abattoirs de Rostronen, Lannion et Quimperlé, générant des temps et des couts de transport prohibitifs, ainsi que des émissions inutiles de gaz à effet de serre.

Aussi, et du fait de la diminution constante de l'activité de l'abattoir de Vannes (de 1800T/an à moins de 500T/an), GMVA a engagé dès 2023 une discussion avec la profession agricole et les services de l'Etat pour éviter la fermeture de cet équipement essentiel. Une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) regroupant environ 360 éleveurs du Morbihan et douze organisations agricoles s'est alors constituée pour reprendre l'exploitation du site.

En 2024, GMVA a fait établir différents diagnostics bâtimentaires et de sécurité et sollicité l'évaluation des domaines pour l'acquisition du site. Considérant le rayonnement géographique au minimum départemental de cet équipement, le Département du Morbihan et les EPCI voisins ont également été sollicités.

Des discussions ont été engagées par GMVA avec la propriétaire de l'époque. Son décès en 2025 a malheureusement interrompu le processus et précipité les procédures dites de sauvegarde puis

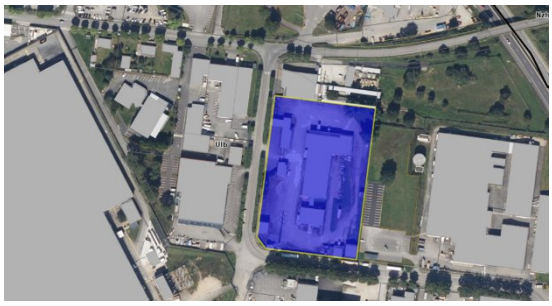
Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

de redressement judiciaire le 7 janvier dernier. Néanmoins, un accord est intervenu avec les héritiers pour un montant de 1 002 000 € net vendeur, site vendu en l'état, prix conforme à l'avis de France Domaine ci-annexé.

Dans ce cadre, une offre de reprise de l'exploitation a été déposée le 19 février dernier auprès du Tribunal de commerce. Le plan de cession de l'exploitation de l'abattoir au profit de la SCIC précitée a été approuvé par jugement du tribunal de commerce en date du 3 avril 2026, lequel prévoit la poursuite de l'exploitation du site sur les bases suivantes :

- Une acquisition du foncier et du bâti (hors équipements liés à l'exploitation) pour un montant de 1 002 000 € net vendeur,
- La conclusion d'un bail au profit de la SCIC d'un montant de 90 000 € HT/an, minoré les deux premières années pour tenir compte des investissements de mises aux normes à réaliser par la SCIC (1,2M€) et fixé à 10 000 € HT (en année 1 et 2).

La conclusion de ce bail devra faire l'objet d'une décision du Président.



Pour rappel, l'abattoir de Vannes situé parcelle BI13 sur la ZAE du PRAT est composé d'une unité d'exploitation principale de 5000 m² environ et de divers bâtiments sur une parcelle de 14925 m²

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 12 mai 2026, il vous est proposé :

- *de décider que Golfe du Morbihan – Vannes agglomération acquerra auprès des Consorts EHANNO, propriétaires, la parcelle BI n°13 et son ensemble immobilier situés 5 rue du Prat en Zone Industrielle du Prat à Vannes, d'une superficie totale d'environ 14 925 m², au prix net vendeur de 1 002 000 € conforme à l'avis de France Domaine,*

- *de décider de conclure avec la Société Coopérative d'Intérêt Collectif dénommée SA Abattoir Des Eleveurs du Morbihan (ADEM) dont le siège est à Pontivy (56 300), 56 rue de la Fontaine, un bail dérogatoire pour l'exploitation du site sur les trois premières années, assorti d'un engagement de conclure avec ladite Société Coopérative d'Intérêt Collectif, à l'issue du bail dérogatoire, un bail commercial,*

- *de décider que l'ensemble des frais afférents à la régularisation de l'acquisition par acte notarié sera à la charge de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération,*

- *de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour signer tous actes et documents et accomplir toutes formalités qui s'avéreraient nécessaires et solliciter tous concours ou subventions pour l'acquisition de ce bien et pour la mise en œuvre de ce projet,*

- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTEE A L'UNANIMITÉ

Monsieur le Président,
David ROBO

La secrétaire de séance,
Morgane LE ROUX

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026 7302 - SD
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Béatrice MOALIC

Courriel :beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 02 97 01 51 58

Réf DS:19104624
Réf OSE : 2024 56260-55008-

Le 19/08/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Président de CA GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

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 :	Ensemble immobilier : Abattoirs
Adresse du bien :	ZI du Prat 3 Allée Général Le Troadec 56 000 VANNES
Valeur :	**1 110 000€,** assortie d'une marge d'appréciation de 20 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

1 - CONSULTANT

Organisme : CA GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION

affaire suivie par : Corinne LE VIGOUROUX, Gestionnaire des interventions foncières

Téléphone : 02 97 68 14 24

e-mail : c.levigouroux@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	19/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : visite extérieure	
du dossier complet :	02/08/2024

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

Par un courrier du 19 juillet 2024 de Monsieur David ROBO, Président de GOLFE du Morbihan Vannes Agglomération, adressé à Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du Morbihan avec copie adressé à Monsieur Le Préfet du Morbihan, il est demandé d'évaluer le site de

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

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

l'ancien abattoir de Vannes qui n'est plus en activité à l'heure actuelle et qui présente une certaine « dangerosité », afin de reconstruire un nouvel abattoir ou bien de valoriser l'existant.

Ce courrier indique :

- qu'un prix de 1 800 000 € a été évoqué,

- et que les expertises réalisées par GMVA ont permis de chiffrer la dépollution du site à 200 000 € et sa démolition à 400 000 € et conclut que, ainsi, le prix d'acquisition de l'ensemble **pourrait être de 1 200 000 €.**

Suite aux interrogations du Pôle d'évaluation Domaniale sur le projet précis envisagé (création de surface plancher dans le cadre du futur projet, bâtiments réhabilités ou rénovés) et sur la méthode d'évaluation à retenir (évaluation en poursuite d'usage ou en récupération foncière), il a finalement été précisé par GMVA par courriel du 02 août dernier que « **l'option d'une démolition pure et simple du site est sans doute la seule envisageable** ».Dans ces conditions, il convient **« d'estimer le site sur la base de la récupération foncière du terrain ».** GMVA précise ne pas disposer de devis d'expert établissant le chiffrage des coûts de démolition et de dépollution du site.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

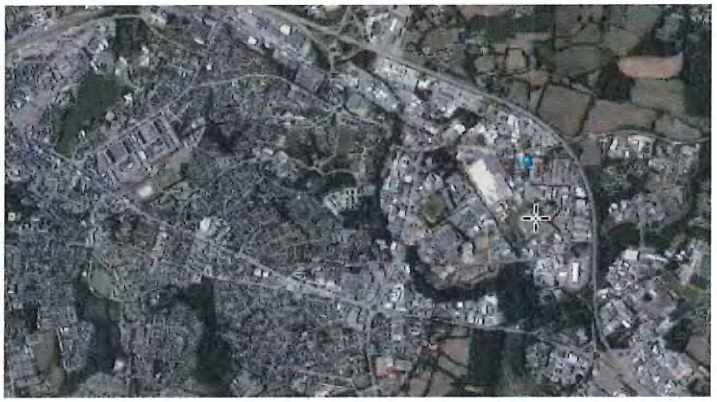
4.1. Situation générale :

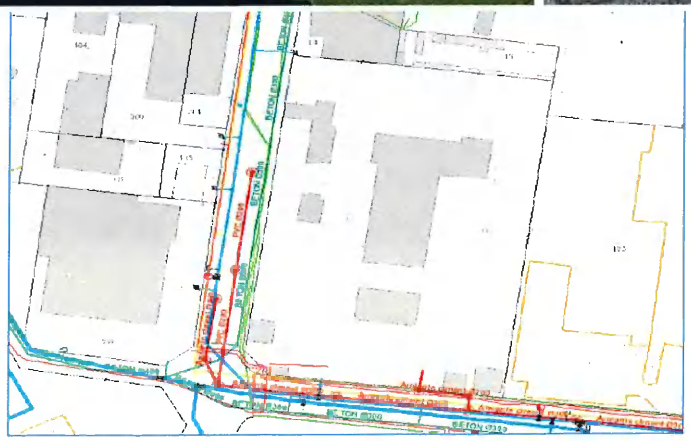
La ville de VANNES, qui compte 54 420 habitants au 1er janvier 2024, est le chef-lieu du département du Morbihan et se situe en bordure du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan en Bretagne Sud.Son accès est direct par la route nationale 165 reliant Nantes à Brest.

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

En zone d'activité du Prat, à l'Est de Vannes, à proximité des échangeurs de la RN 165.







Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

4.3. Références cadastrales

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

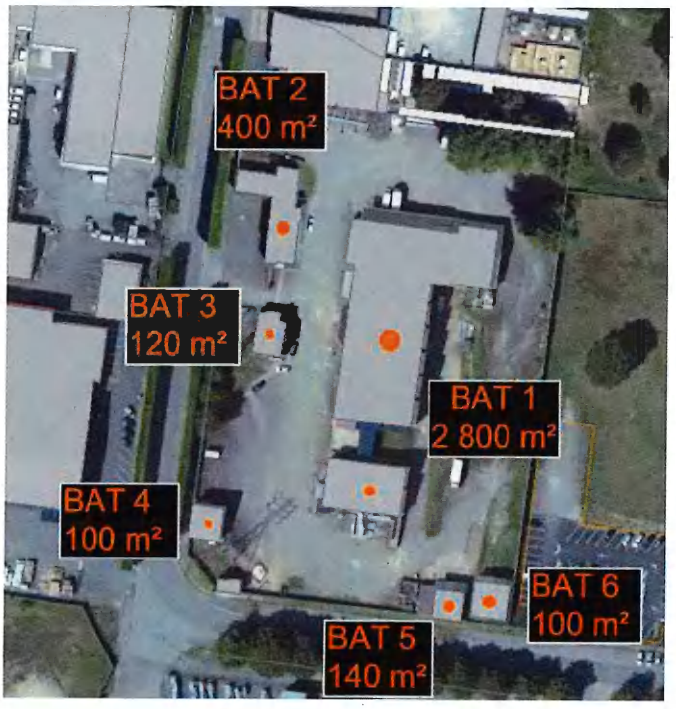
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VANNES	BI13	5, rue du Prat	14 925m²	sol
		TOTAL	14 925m²	



4.4. Descriptif :

Un ensemble de bâtiments affectés à l'activité, se présentant de la manière suivante :

Bâtiment 1 : Bâtiment de production et découpe
Bâtiment 2 : Bureau et accueil
Bâtiment 3 : Logement de fonction / conciergerie
Bâtiment 4 : Ancien abattoir d'urgence
Bâtiment 5 : Bâtiment lavage /fumière
Bâtiment 6 : Hangar de stockage



Total surface utile = 3 660m²

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

Le site comporte également les éléments suivants, qui ne feront pas l'objet d'une valorisation dédiée, de par leur spécificité et par leur faible valeur au vu de celle des bâtiments 1 à 6 :

- Poste transfo
- Station d'épuration
- Silo de stockage
- Clôture extérieure
- Mur de soutènement extérieur
- Equipement de process et d'abattage.
- Installation technique

N°	Nature du bâtiment	Surface en m²	Descriptifs et désordres relevés (cf. diagnostic Apave)
1	Bâtiment de production et découpe	2800	Bâtiment principal du site charpente et structure béton, couverture fibrociment, une partie de la charpente est métallique. Infiltrations d'eau importantes au niveau des parois enterrées Par endroits, aciers porteurs corrodés ayant provoqué l'éclatement du béton. Parois et menuiseries extérieures en état d'usure avancée. Durée de vie de la toiture arrivant à échéance. Fondation et charpente en bon état. Ravalement global à prévoir.
2	Bureau et accueil	400	Maçonnerie et béton armé, charpente bois, menuiseries bois à simple vitrage, couverture en ardoise. Structure, parois et menuiseries extérieures en état d'usure avancé. Non conforme aux règles d'accessibilité d'un bâtiment accueillant du public.
3	Logement de fonction / conciergerie	120	Maçonnerie et béton armé, charpente bois, menuiseries bois à simple vitrage, couverture en ardoise. Structure, parois et menuiseries extérieures en état d'usure avancé. Non conforme aux règles d'accessibilité d'un bâtiment accueillant du public. Parois et menuiseries extérieures en état d'usure avancé.
4	Ancien abattoir d'urgence	100	Structure béton avec couverture fibrociment. Parois extérieures en état d'usure avancé, menuiseries extérieures fortement dégradées ou manquantes, infiltrations d'eau induisant un risque d'effondrement du faux-plafond.
5	Bâtiment lavage / fumière	140	Hangar béton avec extension métallique, toiture fibrociment. Risque d'effondrement de la zone fumière (dalle fortement dégradée), charpente métallique fortement corrodée.
6	Hangar de stockage	100	Hangar métallique avec couverture fibrociment, bardage simple peau, toiture fibrociment. Structure fortement corrodée.
	Surface totale :	3660	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

MME LE FLOCH MADELEINE RAYMONDE ANNE MARIE EHANNO MADELEINE

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

Zone classée **UIb, UIb : Secteur correspond à des entreprises plus importantes, y compris les installations classées de toute nature**



Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VANNES, dont la dernière procédure a été approuvée le **08/04/2024**.

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Axe structurants paysagers à conserver, à renforcer ou à créer au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

Secteurs de projet

Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme : Entrée de ville Est-Prat

Qualité urbaine et architecturale

Périmètre issu des PDU sur obligation de stationnement

Secteur de stationnement 2 : Hors périmètre de forte attractivité des transports en commun

Secteurs soumis à d'autres dispositions particulières

Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

Zone de sismicité : aléa faible

Périmètres d'informations

Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)

Classement sonore des infrastructures terrestres : Catégorie 1

Règlement local de publicité

Zone de publicité : ZP2 Zone agglomérée

Zone d'assainissement collectif/non collectif, eaux usées/eaux pluviales, schéma de réseaux eau et assainissement, systèmes d'élimination des déchets

Zonage assainissement collectif

Périmètre de droit de préemption urbain

Droit de préemption urbain

Site archéologique

Zone de présomption de prescriptions archéologiques

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

Du fait du projet poursuivi (démolition des bâtiments), une méthode par récupération foncière est mise en œuvre.

Pour rappel, si les constructions édifiées sur un terrain (terrain dit « encombré »), n'ont aucune valeur par elles-mêmes, on procède par la méthode de la récupération foncière. Il en est de même si l'immeuble bâti à une valeur inférieure au terrain. La valeur du terrain, considérée comme s'il était

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

nu et muni de tout son potentiel de constructibilité, est diminué des frais de démolition des constructions et, éventuellement, d'éviction et de relogement des occupants.

Cependant, l'ensemble des bâtiments présente encore une valeur vénale certaine, potentiellement supérieure à celle qui serait dégagée par la seule méthode de récupération foncière.

Aussi, il est également réalisé une évaluation par la méthode par comparaison, la valeur vénale étant alors fixée par rapport à l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local .

8 - MÉTHODE DE RÉCUPÉRATION FONCIÈRE

8.1. Étude de marché de terrains à bâtir en zone industrielle :

Recherche de cessions de terrains à bâtir en zone d'activité (zone artisanale, commerciale, industrielle) sur Vannes et l'agglomération vannetaise, d'une superficie importante, au cours de la période 2021-2024.

En l'absence de cessions de terrains à bâtir répondant à ces critères sur Vannes et en particulier sur la zone du Prat puis sur la zone d'activité d'Atlantheix à proximité immédiate, sont recherchées des cessions sur les communes proches :

date de mutation	adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain en m²	prix total € HT	prix/m HT	Observations
03/05/2023	ZA Le Kenyah-Plougoumelen	D 1916	Ui	7448	297 920	40,00 €	Cession par GMVA-terrain à bâtir situé le long de la RN 65 en second rideau, proche de tous axes routiers-
30/11/2023	Rue du Docteur Audic parcs d'activité du Ténénio II	AC 1106	Ui	1624	144 536	89,00 €	cession par GMVA- lot viabilisé en vue de la création d'une activité médicale ou paramédicale (pole périnatal + crêche)
30/06/2023	Rue du Docteur Audic parcs d'activité du Ténénio II	AC558-559-837-	Ui	3461	308 029	89,00 €	cession par GMVA à une Sté privée-
28/01/2022	5, rue Clémence Royer-Poteau Nord- 56 890 Saint-AVE	BT474-481	Ui	3619	173 712	48,00 €	Cession enre GMVA et une société privée pour la construction de deux bâtiments dont l'activité n'est pas spécifiée dans l'acte
13/10/2022	ZA de Kerpayen rue charles oberthur	Arles	Ui	7812	249 984	32,00 €	cession par GMVA à une Sté privée-
11/06/2021	ZA de Kerpayen rue louis lefebvre utile	BI 294	UI	9191	294 112	32,00 €	cession par GMVA à une Sté privée-
					Moyenne / m²	55,00 €	
					Médiane/m²	44,00 €	

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

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

Il ressort une moyenne de 55 €/m² et une médiane de 44 €/m² pour des prix se situant entre 32 € et 89 € HT.

Au cas présent, s'agissant d'une parcelle de terrain à bâtir en zone d'activité du Prat, à proximité de tous les échangeurs routiers et singulière (absence de terrains à bâtir à vendre sur la zone), il est proposé de retenir une valeur vénale de base de 89 € arrondie à 90 €, compte tenu du fort potentiel de constructibilité (coefficient d'emprise au sol non limité sur une superficie de 14 925m²).

Soit une valeur vénale totale de terrain à bâtir de : 14 925 m² x 90 € = 1 343 250 €

Il convient de déduire de cette valeur de terrain nu les coûts de démolition et de dépollution du site. Dans sa demande d'évaluation, le consultant chiffre ces coûts à environ 600 000 € (absence de devis fourni au Pôle d'évaluation domaniale).

Pour les sites industriels, le service du Domaine retient généralement des coûts compris entre 100 €/m² et 150 € / m². Il est retenu un coût de 150 € / m², appliqué à toute la surface hormis le hangar (bâtiment 6), présentant une structure plus légère.

Soit un coût de : 150 €/ m² x 3 560 m² = 534 000 €.

Soit une valeur vénale, selon la méthode de récupération foncière, de :

1 343 250 € - 534 000 € = 809 250 €.

9 - MÉTHODE COMPARATIVE

9.1. Étude de marché de bâtis en zone industrielle

Recherche de cessions de bâtiments et sites en zone industrielle, sur la zone du Prat ou sur les zones industrielles de Vannes, entre 2021 et 2024 :

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

Biens bâtis – Valeur Vénale									
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	superficie En m²	zonage	SU en m²	prix	Prix/m²	Observations
1	01/09/2021	Vannes : ZI du Prat rue Nicéphore Niepce	BC 312	3948	Ui	1223	1 000 000,00 €	817,66 €	ensemble indus et commercial en parpaings et charpente métallique avec atelier et pièces de stockage (garage poids lourds)
2	12/05/2022	Vannes : ZI du Chapeau Rouge	BC 344-273	80610	Ui	3554	2 100 000,00 €	590,88 €	ensemble de bâtiments avec voirie de distribution et parkings
3	31/01/2022	Vannes Espace d'activité Paul Duplaix	BK 282	7737	Ui	1711	1 680 000,00 €	981,88 €	local à usage industriel, acq par le département pour recyclerie, déchetterie, construction d 2011
4	09/03/2021	Vannes ZI du Prat 14 allée de Kerivarho–	BD 311-189-313-339-341	6714	Ui	1461	1 500 000,00 €	1 026,69 €	Bâtiment indus et commercial avec chambre froide-sas de préparation-parkings-quais espace vert-bureaux-
							Moyenne / m²	854,28 €	
							Médiane / m²	899,77 €	

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

Les termes de comparaison présentent un état d'entretien bien meilleur, aussi il convient de retenir la valeur la plus basse des termes de comparaison et d'appliquer un abattement selon l'état d'entretien de chacun des bâtiments.

Pour les bâtiments 1, 2 et 3 (bâtiment principal de production, bureaux, logement de fonction), il n'est retenu que 60 % de la valeur de référence, soit : 590 € / m²x 0,6 = 413 € / m².

Pour les bâtiments 4 et 5 (ancien abattoir d'urgence, bâtiment lavage / fumière), il n'est retenu que 20 % de la valeur de référence (risques d'effondrement), soit : 590 € / m² x 0,2 = 118 € /m².

Pour le bâtiment 6 (hangar de stockage, structure plus légère que les termes de comparaison et fortement corrodée), il n'est retenu que 10 % de la valeur de référence, soit : 590 € / m² x 0,1 = 59 € / m². Soit :

(2800 m² + 400 m² + 120 m²) x 413 € / m² = 1 371 160 €

(100 m² + 140 m²) x 118 € /m² = 28 320 €

100 m² x 59 € : m² = 5 900 €

Valeur vénale totale selon la méthode par comparaison : 1 405 380 €.

Compte tenu des éléments à la connaissance du service, il est proposé de retenir **la moyenne des valeurs obtenues selon les deux méthodes, soit :**

(809 250 + 1 405 380) / 2 = 1 107 315 €, arrondie à 1 110 000 €.

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

10 - 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 1 110 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 330 000€ (valeur 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.

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.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - 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.

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche [illegible] 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,

Valéry ANDRIEUX
Administrateur de l'Etat

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.

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260521-260521_DEL19-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jacques PRISARD

téléphone : 02 97 01 51 50
courriel : jacques.prisard@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 29571100
Réf OSE : 2026-56260-13007

Le 25/02/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Président
CA GOLFE DU MORBIHAN – VANNES AGGLOMERATION

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : Prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n°2024-56260-55008 19104624 du 19/08/2024.

Par saisine en date du 24/02/2026, vous sollicitez l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale, quant à la cession d'un ensemble immobilier sur parcelle cadastrée BI 13 sis 5 rue du Prat à VANNES.

L'avis précédent étant révolu et dans la mesure où le périmètre immobilier cédé est le même que celui de la précédente évaluation, la valeur vénale fixée à **1.110.000 €**, hors droits et charges est reconduite.

Le présent avis est valable **18 mois**.

Pour le Directeur départemental
des Finances publiques
et par délégation,

Valéry ANDRIEUX
Administrateur de l'État

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.