Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date 17 septembre 2026, s'est réuni le 24 septembre 2026, à 18h00, 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
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Philippe SIMON - Michèle MAINGUY - Marie LE BOTERFF
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR
ILE-AUX-MOINES	: Christophe TATTEVIN (départ 19h20)
ILE D'ARZ	: Hervé LE BOURDIEC
LARMOR-BADEN	: Claire BRABEC
LA TRINITE-SURZUR	: Sandrine CADORET
LE BONO	: François VAILLANT - Clara BOSZNAY
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
ST GILDAS DE RHUYS	: Frédéric PINEL
SAINT-NOLFF	: Karine ALBANHAC - Gwendal LE DERRIEN
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN - DARRAS - Vincent CHARLIN - Maryse BURBAN
SENE	: Clément LE FRANC - Françoise MERCIER - Rémi VIDOR - Régis FACCHINETTI
SULNIAC	: Ludovic SAMSON - Marie-Andrée LUHERNE
SURZUR	: Noëlle CHENOT - Yvan LE NEVE
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE - Isabelle MARROI
TREDION	: Jean-Michel CHOQUET
TREFFLEAN	: Gwenaël LE FLOCH - Nadine MIGNOT
VANNES	: David ROBO - Virginie TALMON - Fabien LE GUERNEVÉ - Hortense DOUMIC - LE PAPE - 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 - Fabrice AMEDEO - Catherine LATOUR - Patrice KERMORVANT - Léa BARREAUD - Audrey ESSOLA - Michel LECLERC - Franck POIRIER - Charles DE WILLIENCOURT - Valentin LEGROS

Ont donné pouvoir :

GRAND-CHAMP	: Julian EVENO a donné pouvoir à Dominique LE MEUR
LE HEZO	: Philippe GAIN a donné pouvoir à Sandrine CADORET
SURZUR	: Eric MAHE a donné pouvoir à Michèle LE CLERC
THEIX-NOYALO	: Siegried MENAHEZE a donné pouvoir à Vincent CHARLIN
THEIX-NOYALO	: Michel BERTHE a donné pouvoir à Christian SEBILLE
VANNES	: Julien BONAMY a donné pouvoir à Roland LUC
VANNES	: Monique JEAN a donné pouvoir à Chrystel DELATTRE (jusqu'à son arrivée)

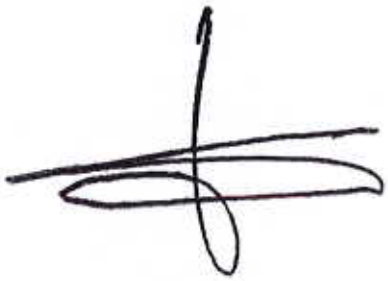
Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

Ont été excusés :

GRAND-CHAMP : Christine ROYER
SAINT-AVE : Tugdual GOALLO

Le Président,

David ROBO



Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

DIRECTION AMENAGEMENT ET URBANISME

NOUVEAU BATIMENT POUR LA DSIN
ACQUISITION DES PARCELLES CD 570 ET 571 A VANNES

Monsieur Guillaume GRANNEC présente le rapport suivant :

Depuis deux ans la Direction des Système d'Information et du Numérique est mutualisée entre l'Agglomération et la Ville de Vannes. Dans la perspective de l'élargissement de cette mutualisation aux autres communes de l'agglomération, à partir de l'année 2026, est apparue la nécessité de se doter rapidement d'un service répondant aux problématiques prioritaires des communes, en particulier concernant la cybersécurité et la protection des données. Cette mission d'intérêt public majeur nécessite à la fois des moyens humains et matériels, parmi lesquels le besoin de disposer à court terme de locaux pouvant accueillir une équipe opérationnelle dédiée.

Dans ce cadre un bien situé 7 rue Henri Becquerel à VANNES permettrait dans les meilleurs délais de répondre à ce besoin et sans aucun aménagement supplémentaire coûteux à réaliser, à la différence de l'immeuble qui avait été initialement envisagé situé 4 rue Louis de Broglie à VANNES et cadastré en section CD numéro 402.

Un accord amiable a été trouvé avec la SCI VINCENAY, propriétaire, au prix de un million neuf cent mille euros (1 900 000 euros) conforme à l'avis de France Domaine, pour l'acquisition des parcelles bâties :
- situées rue Henri Becquerel à VANNES (56 000),
- classées en zone Ula au document d'urbanisme,
- cadastrées en section CD numéros 570 et 571 (4 300 m² environ),
- comprenant un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une surface totale de 950 m² environ ainsi que 65 places de stationnement et un parking moto.

Vu l'avis favorable du Bureau du 11 septembre 2026,

Il vous est proposé :

- *d'acquérir auprès de la SCI VINCENAY, propriétaire, les parcelles situées rue Henri Becquerel à VANNES, cadastrées en section CD numéros 570 et 571, d'une superficie totale d'environ 4 300 m² et telles que décrites ci-dessus, au prix net vendeur de 1 900 000 euros conforme à l'avis de France Domaine ;*

- *de décider du versement à l'agence d'une commission d'un montant de 108 000 euros TTC ;*

- *de décider que l'ensemble des frais afférents à la régularisation de ce projet sera à la charge de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération ;*

- *de donner tous pouvoirs à Monsieur le Président pour signer tous les actes et documents et accomplir toutes formalités qui s'avéreraient nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTEE A L'UNANIMITE

Monsieur le Président,
David ROBO

La secrétaire de séance,
Morgane LE ROUX

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE
7302 - SD

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: 32044537
Réf OSE : 2026-56260-41273

Le 26/06/2026

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

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 :	Bureaux avec 65 places de stationnements extérieurs
Adresse du bien :	5 rue Henri Becquerel, « Pibs 2 » 56 000 VANNES
Valeur :	**1 672 000 €,** assortie d'une marge d'appréciation de 15 % en l'absence de visite du bien (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

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 :	18/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/06/2026

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

Acquisition d'un ensemble de bureaux avec 62 places de stationnements , destiné à accueillir dans les meilleurs délais, sans aucun aménagement supplémentaire coûteux à réaliser, les services mutualisés de la Direction des Systèmes d'Information et du Numérique de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération .

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

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

Le prix retenu est de 1 900 000 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Vannes et l'agglomération vannetaise sont desservies par la route Nationale 165 sur l'axe reliant Nantes à Brest. Vannes se situe à 60 km de Lorient, 110 km de Rennes et de Nantes, 120 km de Quimper et 460 km de Paris. Préfecture du département du Morbihan, sa population est estimée à 57 140 habitants en 2026.

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

Le Parc d'Innovation de Bretagne Sud se situe au Sud de la ville de Vannes, dans un environnement d'entreprises du secteur tertiaire.L'accès est envisageable par le tunnel du Pont de Kérino ou par le centre ville à partir du port de plaisance.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VANNES	CD 570-571	7, rue Henri Becquerel	4300	sol
		TOTAL	4300	



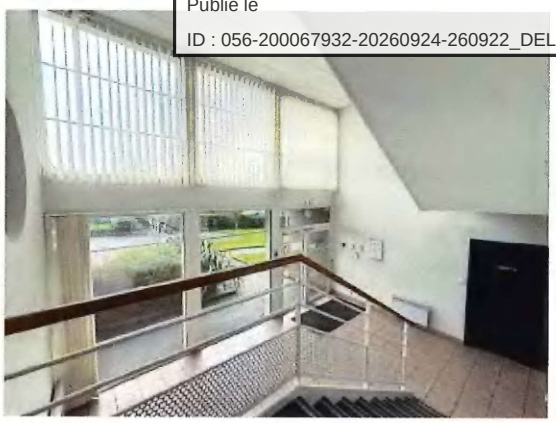


4.4. Descriptif

Ensemble de bureaux avec open space et salle de réunion, en parpaings sous toit-plat, datant de 2002, comportant 2 niveaux et un sous-sol destiné aux serveurs informatiques.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE





Les prestations proposées dans le bâtiment sont les suivantes :

- ouvertures alu ou pvc avec volets électriques ;
- bureaux cablés et cloisonnés ;
- Chauffage à convecteurs électriques ;
- Bâtiment climatisé côté SUD ;

Les prestations extérieures :

- le nombre de places de stationnements est de 65 ;
- Vaste terrain ouvrant des droits à construire éventuels dans le respect du PLU (CES maximum de 60%).

4.5 : Superficies : 950m²

Les plans transmis, font état d'une superficie totale de 950 m² dont 100 m² en sous-sol destinés aux serveurs informatiques.

Précision : le sous-sol est aveugle, mais il est affecté aux serveurs informatiques c'est-à-dire à l'activité informatique de la Direction des Systèmes d'Information et du Numérique de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération. Pour cette raison, les 100 m² sont retenus pour la même valeur que les 850 m²correspondants aux bureaux avec ouvertures.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

La Société MDC

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

Règles actuelles

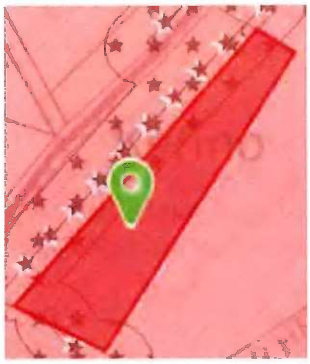
Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VANNES, dont la dernière procédure a été approuvée le **08/04/2024**.

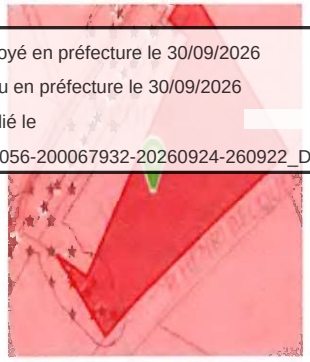
Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

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

Zone de sismicité : aléa faible.

Zone classée **Ula, Ula : Secteur destiné à des activités compatibles avec l'habitat et aux installations classés ne comportant de risques majeurs de nuisances.**





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 bureaux sur le Parc d'Innovation de Bretagne Sud « PIBS » au titre de la période 2021-2026 :

Biens bâtis : Bureaux Vannes PIBS– Valeur Vénale										
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	contenance	Année construction	urbanisme	SU en m²	prix	Prix/m²	Observations
1	02/12/25	4 rue de Broglie	CD 402	4359	2000 et 2005 partie centrale puis 2016-2017 extension	Uib	1327-(717m²+362m²+247m²)	2 200 000,00 €	1 657,00 €	3 parties dont une centrale et deux extensions avec 45 places de stationnements, en partie loué (baux expirant en 2027 et 2029)-Espace crêche central avec grands espaces à aménger.
2	17/09/2024	143, rue du Commerce-PIBS-	CD 352-664-666-	782	1990	Uib	220	375 000,00 €	1 875,00 €	Construction : 1990 sur 2 niveaux-stationnements extérieurs
3	20/06/2023	8, rue Pierre et Mai	CD 885-	3964	2022	Uib	1305	2 983 958,00 €	2 286,00 €	bureaux neufs de 2022 acquis en VEFA
4	19/11/2021	141 rue du Commerce	CD 663-665	15059	1990	Uib	3944	4 100 000,00 €	1 039,00 €	bureaux sur 2 niveaux- nombreux emplacements de stionnements
5	08/11/2021	2 Allée Nicolas Le Blanc	CD 313	2912	2004	Uib	1188	1 250 000,00 €	1 052,00 €	bureaux en R+2 avec atelier de reprographie-stationnements extérieurs
6	05/01/2021	4 rue Henri Bequerel	CD 599	1833	Nc (récent)	Uib	317	590 000,00 €	1 861,20 €	Bureaux au R+2 de conception récente avec parkings extérieurs
								Moyenne / m²	1 628,37 €	
								Médiane / m²	1 759,10 €	

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

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

L'étude de marché sur le PIBS permet d'observer un prix moyen de 1 628 €/m² (arrondi) , un prix médian de 1 759 €/m² (arrondi) pour une fourchette de prix allant de 1 039 €/m² pour des bureaux de 1990 à 2 286 €/m² pour des bureaux neufs vendus en VEFA.

Compte tenu des caractéristiques des bureaux évalués, au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir pour base la médiane de 1 759 €/m² pour les 950 m², y compris le sous-sol .

Soit, une valeur vénale totale proposée de : 950 x 1 759 € = 1 671 050 € retenu 1 672 000 €

En l'absence de visite du bien, une marge d'appréciation de 15 % est retenue

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 **1 672 000€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **1 922 800€.**

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.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-260922_DEL22-DE

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,

Valérie Andrieux
Administrateur d'État

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.