Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

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)

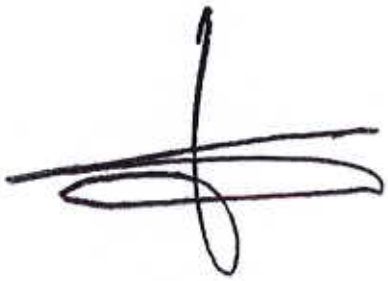
Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

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 : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

DIRECTION AMENAGEMENT ET URBANISME

PIBS - VANNES
CESSION DE LA PARCELLE CD 402

Monsieur Guillaume GRANNEC présente le rapport suivant :

GMVA est propriétaire depuis décembre 2025 de l'immeuble situé 4 rue Louis de BROGLIE à VANNES (56 000), constitué par la parcelle cadastrée en section CD numéro 402 (4 359 m² environ) et comprenant un ensemble immobilier à usage de bureaux.

Dans la perspective de l'élargissement de la mutualisation, existante avec la Ville de Vannes, aux autres communes de l'agglomération de la Direction des Systèmes d'Information et du Numérique, il a été décidé de revendre ce bien initialement envisagé pour répondre au besoin de disposer à court terme de locaux pouvant accueillir une équipe opérationnelle dédiée.

Un accord a été trouvé avec la SAS NGO, sur un prix net vendeur de deux millions trois cent mille euros (2 300 000 euros) conforme à l'avis de France Domaine, pour la cession de la parcelle bâtie :

- située 4 rue Louis de BROGLIE à VANNES (56 000),
- classée en zone Ula au document d'urbanisme,
- cadastrée en section CD numéro 402 (4 359 m² environ),
- comprenant un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une surface totale de 1 327 m² environ.

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

Il vous est proposé :

- *de céder à la SAS NGO la parcelle située 4 rue Louis de BROGLIE à VANNES, cadastrée en section CD numéro 402, d'une superficie totale d'environ 4 359 m² et telle que décrite ci-dessus, au prix net vendeur de 2 300 000 euros conforme à l'avis de France Domaine,*

- *de décider que l'ensemble des frais afférents à la régularisation de ce projet sera à la charge de l'acquéreur ;*

- *de donner tous pouvoirs au Président pour signer tous les actes et documents et accomplir toutes formalités qui s'avéreraient nécessaires ;*

- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures 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 : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-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

Monsieur POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Stéphane Moëllo

Courriel :stephane.moello@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone: 02 97 01 51 54

Ref DS : 32564148
Réf OSE : 2026_56260_47467

Le 03/08/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur le Président de CA GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMÉRATION

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 à usage de bureaux
Adresse du bien :	4 Rue Louis de Broglie 56000 VANNES
Valeur :	**2.200.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (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 : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

1 - CONSULTANT

Organisme : CA GOLFE DU MORBIHAN – VANNES AGGLOMÉRATION

affaire suivie par : Manon FRANCOIS, Gestionnaire des interventions foncières

Téléphone : 02 97 68 14 24

e-mail : m.francois@gmvagglo.bzh

2 - DATES

de consultation :	10/07/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/07/2026

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

Cession d'un immeuble de bureaux d'environ 1.372 m², inadapté aux besoins du consultant.

Le bien a été acquis par GMVA le 02/12/2025 au prix de 2.200.000 €.

Calendrier prévisionnel : fin 2026

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 : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

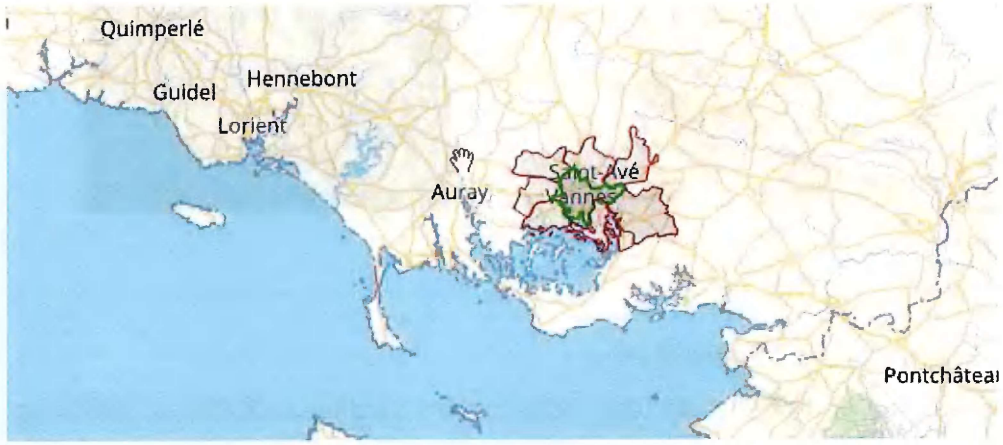
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Vannes et l'agglomération vannetaise sont desservies par la route Nationale 165 sur un axe reliant Nantes à Brest. Cette commune se situe à 60 km de Lorient, 110 km de Rennes et de Nantes, à 120 km de Quimper et 460 km de Paris.

Préfecture du département du Morbihan, elle comptait 54 420 habitants au 1er janvier 2024.

C'est une commune littorale située au fond du golfe du Morbihan dans un environnement naturel protégé.



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

Parc d'Innovation Bretagne Sud « PIBS » au Sud de VANNES

Parcelle desservie par tous les réseaux

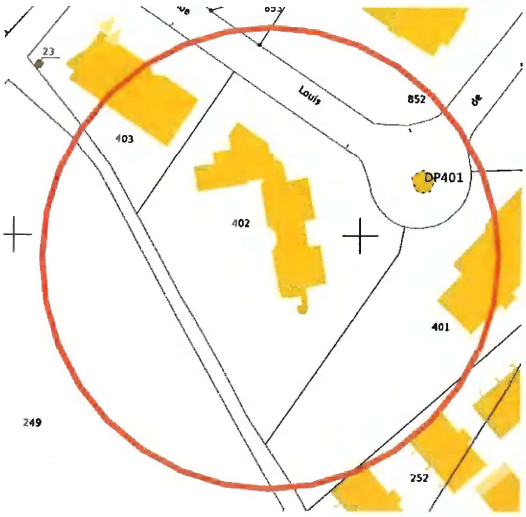


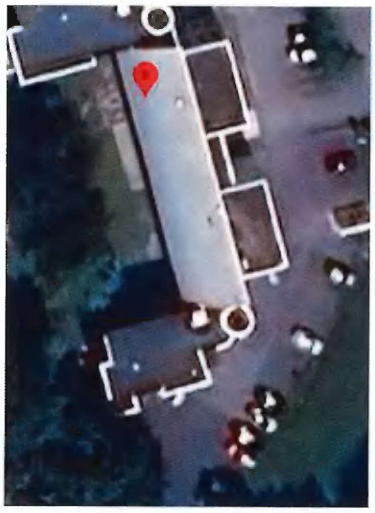
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VANNES	CD 402	4 rue Broglie	4.359 m²	Sol + bâti
		Total	4.359 m²	Sol + bâti

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE





4.4. Descriptif

Selon l'évaluation domaniale du 08/08/2025 :

Évaluation d'un ensemble de bureaux de type industriel en bardage métallique isolé sous charpente métallique et toit plat, ayant accueilli dans sa partie principale (cf 1) et dans l'extension située au Nord (cf 2) une école Montessori aujourd'hui en liquidation judiciaire. La partie correspondant à l'extension au Sud est actuellement louée à des services médicaux (cf 3) .

De nombreuses places de stationnement bitumées se situent sur le devant du bâtiment. L'arrière du bâtiment est réservé à des espaces verts.

1) Partie principale édifiée entre les années 2000 et 2005 :

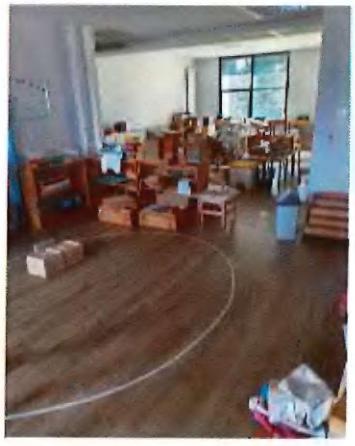
A l'origine, la structure bâtie sur deux niveaux, correspondait à des bureaux. Ils ont fait l'objet d'aménagements particuliers pour répondre à la demande de l'occupant qui était l'École Maternelle « Montessori » : les « bébés » et les « moyens » au rez-de-chaussée et les plus grands à l'étage.

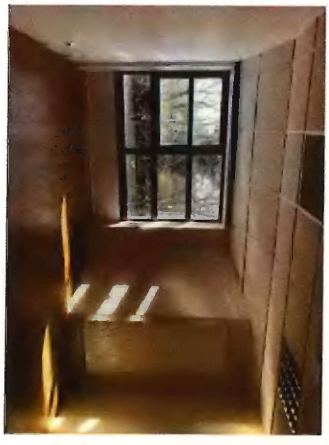
Chaque niveau comprend un espace accueil, un espace de vie, des toilettes, des salles correspondant à des espaces de repos, des sanitaires, des cuisines, des locaux techniques, des toilettes, etc. Les espaces peuvent être décloisonnés ou re-cloisonnés au besoin par le futur acquéreur

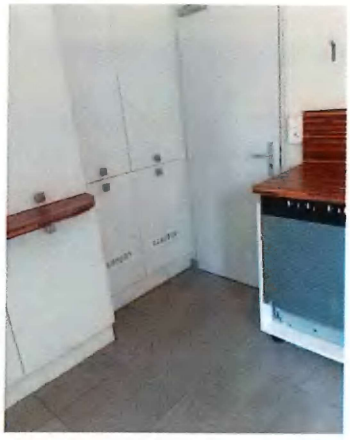
Les ouvertures sont en aluminium, les sols sont carrelés ou stratifiés ou en lino selon la destination des locaux.

Un monte-charge et d'un ascenseur permettent d'accéder à l'étage à proximité des escaliers.

Toutes les normes sécuritaires sont respectées







Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

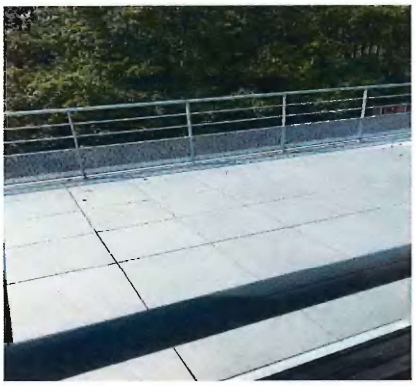
2) Extension « Nord » édifiée en 2016 selon les normes RT 2012 :

Cette extension se situe perpendiculairement à la partie principale. Elle est autonome dans son fonctionnement tout en étant mitoyenne et accessible par la partie centrale.

Elle correspond à l'extension de l'école Montessori et s'articule autour d'espace de vie, de salles de « classes » , de sanitaires, d'une cuisine autonome respectant toutes les normes sécuritaires en vigueur.

Sa particularité est de disposer d'une grande terrasse à l'étage.



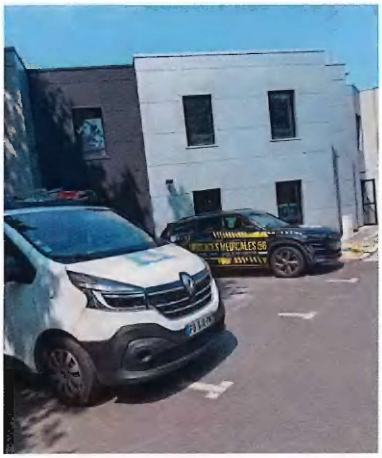


3) Extension « Sud » édifiée en 2017 :

Cette partie du bâti également en bardage métallique isolé, est actuellement occupée par des services médicaux (urgences médicales, service de transplantation d'organes).

Elle comprend 7 bureaux au rez-de-chaussée, le même espace est aménagé en bureaux à l'étage

Un bureau inoccupé au rez-de-chaussée qui a pu être visité, met en évidence des ouvertures en alu, un sol en matière synthétique, un chauffage à convecteur électrique.







Appréciation d'ensemble :

Toutes les normes sécuritaires sont respectées dans cet ensemble immobilier en bon état d'entretien situé dans un endroit privilégié en bordure du littoral dans un cadre de travail exceptionnel.

4.5. superficies :

Les données suivantes ont été transmises par le consultant et confirmées par le propriétaire. Elles sont corroborées par les plans transmis.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

Un immeuble de bureaux d'environ 1 327 m² comprenant

- Une partie centrale de 717 m² environ :
o Au RDC : 346.27 m² environ,
o Au R+1 : 371.37 m² environ,

- Une extension Nord de 362 m² environ :
o Au RDC : 217.93 m² environ,
o Au R+1 : 144.73 m² environ,

- Une extension Sud d'environ avec 247 m² environ :
o Au RDC : 120 m² environ,
o Au R+1 : 127 m² environ,

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

CA GOLFE DU MORBIHAN-VANNES AGGLOMÉRATION

5.2. Conditions d'occupation

Évaluation libre d'occupation

Précisions : les locaux situés dans l'extension correspondant à l'aile Sud sont actuellement loués.Il est convenu entre les parties de maintenir dans l'immédiat les locations en cours .

6 - URBANISME

Parcelle CD 0402

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 VANNES, dont la dernière procédure a été approuvée le **08/04/2024**.

Zone de publicité : ZP2 Zone agglomérée.

Zonage assainissement collectif.

Droit de préemption urbain.

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.**



Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode par comparaison a été utilisée pour l'évaluation.

Elle 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 adaptée à l'opération immobilière du fait de l'existence d'un marché local de biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

→ Recherche de cessions de bâtiments à usage de bureaux sur le Parc d'Innovation Bretagne Sud « PIBS », entre janvier 2021 et juin 2026 :

Biens bâtis : BUREAU PIBS– Valeur Vénale								
N°	date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	Surface utile m²	prix	Prix/m²	Observations
1	02/12/2025	4 rue de Broglie VANNES	CD 402	Uia	1327	2 200 000,00 €	1 657,87 €	Bien à évaluer. Immeuble des années 90 avec 2 extensions (nord et sud), l'ensemble sur 2 niveaux. Parkings. Terrain de 4.359 m².
2	13/03/2025	1, Place Albert Einstein VANNES	CD 308	Uia	533	815 000,00 €	1 529,08 €	Immeuble des années 90, de 2 niveaux comprenant 11 bureau, 2 salles de réunion, 2 salles d'archives, parkings. Vendu 1.300.000 € en 2019. Terrain de 1.108 m².
3	17/09/2024	143, rue du Commerce VANNES	CD 352 664 666	Uia	220	375 000,00 €	1 704,55 €	Construction : 1990 sur 2 niveaux- acquisition par GMVA. Terrain de 782 m².
4	20/06/2023	8, rue Pierre et Mai VANNES	CD 885	Uia	1305	2 983 958,00 €	2 286,56 €	bureaux neufs de 2022 acquis en VEFA. Terrain de 3.964 m².
5	19/11/2021	141 rue du Commerce VANNES	CD 663 665 876 354 292 282	Uia	3944	4 100 000,00 €	1 039,55 €	Construction des années 90 sur 2 niveaux- acquisition par GMVA-
6	08/11/2021	2 Allée Nicolas Le Blanc VANNES	CD 313	Uia	1188	1 250 000,00 €	1 052,19 €	construction de 2004 bureaux en R+2 avec atelier de reprographie
7	03/05/2021	2, Place Albert Einstein VANNES	CD 307 360	Uia	185	257 000,00 €	1 389,19 €	bureau récent des années 2000 avec emplacement de parking
8	05/01/2021	4 rue Henri Bequerel VANNES	CD 599	Uib	317	590 000,00 €	1 861,20 €	Bureaux en R+2 de conception récente (pas de données)avec places de parkings vendus à une société d'informatique- TBE-
						Moyenne / m²	1 565,02 €	
						Médiane / m²	1 593,48 €	

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 1.565,02 € HT / m² et une valeur médiane 1.593,48 € HT/m² pour des prix allant de 1.039,55 € / m² à 2.286,56 € / m².

Au cas présent, le service du Domaine propose de privilégier le terme de comparaison n°1 correspondant à l'acquisition du bien à évaluer et constituant la cession la plus récente du marché observé.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

La valeur vénale retenue s'élève à : **2.200.000 € HT**

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 **2.200.000€.**

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 **1.980.000 €**.

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.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 056-200067932-20260924-290924_DEL23-DE

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,

Valéry Andrieux
Administrateur de l'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.