Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026CM27AVR12-DE

GRAND CHAMP

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 27 AVRIL 2026

N°2026-CM27AVR-12

FINANCES – MARCHÉS PUBLICS : Ancienne maison paroissiale : conditions de vente
Rapporteur : Madame le Maire

L'an deux mil vingt-six, le vingt-sept avril, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-CHAMP, dûment convoqué par courrier adressé par email en date du 20 avril, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de la Maison des Solidarités, 12 rue des Hortensias, à GRAND-CHAMP (56390), sous la présidence de Mme Dominique LE MEUR, Maire.

Étaient présents :

Mme Dominique LE MEUR, Maire ; M. Julian EVENO ; Mme Catherine DOUNIAS ; M. Stéphane SEVENO ; Mme Soazig LE BRUN ; M. Vincent COQUET ; M. Olivier SUFFICE ; Mme Françoise BOUCHE-PILLON ; M. Patrick CAINJO ; Mme Fanny LEVEILLE-CALVEZ ; M. Eric CORFMAT ; Mme Michelle LE PETIT ; M. Mickaël LE BELLEGO ; Mme Morgane JARLEGAND ; M. Didier DANJOUX ; Mme Céline KERVRAN ; M. Laurent PESLIER ; M. Benoît-Raphaël CASTELAIN ; Mme Emmanuelle THOMAS ; M. Benoît OLIVIERO ; Mme Laurence KERNEUR ; M. Pierre LE PALUD ; Mme Christine ROYER ; M. Robert LE BODIC ; Mme Sophie BEGOT ; M. Cyrille COUGOULAT ; Mme Cindy ROUILLE-LE BOUDEC

Absents excusés :

Mme Julie LAGADEC ; Mme Régine MICHARD

Pouvoir remis :

Mme Julie LAGADEC à Mme Soazig LE BRUN ; Mme Régine MICHARD à Mme Catherine DOUNIAS

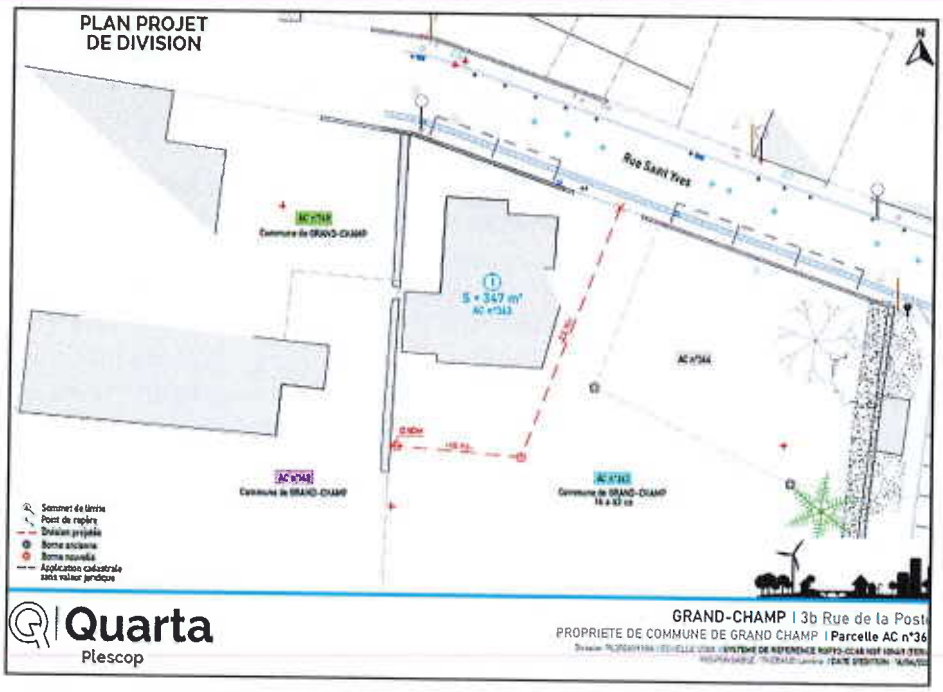
Nombre de Conseillers en exercice : 29 – Présents : 27 – Pouvoirs : 2 – Votants : 29

Secrétaire de séance : Mme Laurence KERNEUR

Madame le Maire rapporte à l'assemblée que l'ancienne maison paroissiale, située Rue Saint Yves, a été libérée en décembre 2025 à la suite de son installation dans de nouveaux locaux.

Elle indique que ce bâtiment, propriété de la Commune de Grand-Champ depuis 2004, présente une surface habitable de 150 m² sur une parcelle d'environ 350 m² cadastrée AC n°363.

Ce bâtiment n'ayant pas d'autres usages identifiés, il a vocation à être mis en vente.



Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026CM27AVR12-DE

GRAND CHAMP

Le Service des Domaines en date du 27 janvier 2026 a évalué le bien à une valeur de 380 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

Afin de tenir compte de la location du bien en cœur de bourg et du contexte du marché immobilier local ; Madame Le Maire propose la vente de cet immeuble à un prix de 410 000 €.

Elle précise que la publicité de la vente sera réalisée par la commune par tous moyens appropriés (affichage, publication, annonces immobilières...). La date limite de dépôt des candidatures (dossier complet) est fixée à trois mois à partir de la date de publication.

Les offres feront l'objet d'une analyse par la commission « Ressources » au regard des critères suivants :

- le montant de l'offre financière ;
- la solidité financière du candidat, notamment sa capacité à mener à bien l'acquisition justifié par la production d'un accord bancaire ou d'une attestation de mise sous séquestre des fonds
- les délais de réalisation de la vente, incluant la signature de l'acte et les éventuelles conditions suspensives ;
- la nature du projet envisagé pour le bien, au regard de sa cohérence avec l'environnement et de l'intérêt pour la commune.

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1 et suivants relatifs à la gestion et à l'aliénation des biens du domaine privé communal ;

VU l'avis de France Domaines en date du 23 septembre 2025 ;

VU l'avis FAVORABLE de la commission « Travaux » réunie le 08 avril 2026 ;

Vu l'avis FAVORABLE de la commission « Ressources » en date du 13 avril 2026 ;

Considérant que ce bien relève du domaine privé de la commune ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés (5 abstentions : Mme Christine ROYER, M. Robert LE BODIC, Mme Sophie BEGOT, M. Cyrille COUGOULAT, Mme ROUILLÉ-LE BOUDEC) :

Article 1 : APPROUVE le principe de la cession de l'ancienne maison paroissiale, propriété communale située sis rue Saint Yves sur la parcelle cadastrée AC n°363 d'environ 350 m², comprenant une habitation d'environ 150 m².

Article 2 : FIXE le prix de mise en vente du bien à 410 000 euros.

Article 3 : DIT que cette vente fera l'objet d'une publicité par tout moyen approprié et que les dossiers devront être déposés au plus tard dans les 3 mois suivant la date de publicité.

Article 4 : CONFIE à la commission « Ressources » l'analyse des candidatures et des offres reçues, et DE PROPOSER un acquéreur au Conseil municipal.

Article 5 : PRECISE qu'une délibération ultérieure viendra désigner l'acquéreur retenu et fixer les conditions définitives de la cession.

Article 6 : AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Mme Dominique LE MEUR

MAIRIE DE GRAND-CHAMP (Morbihan) R.F.

Le Secrétaire de séance,
Mme Laurence KERNEUR

MAIRIE DE GRAND-CHAMP - 56390 GRAND-CHAMP
Tél. : 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr

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-evaluations@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier COLIN

téléphone : 02 97 01 51 55 — 06 26 92 30 48
courriel olivier.colin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 26933016
Réf. OSE : 2025-56067-OSE

Le 27/01/2026

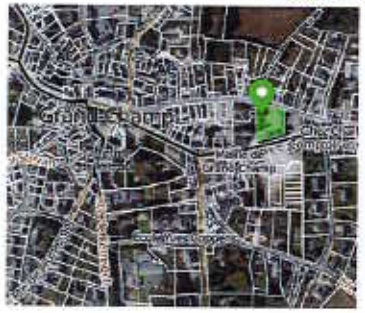
Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Madame Le Maire de la commune de GRAND-CHAMP

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 : Maison de 2004, 6 chambres, implantée sur une parcelle cadastrée AC 147p d'une contenance de 3a 50ca en zone Ua

Adresse du bien : Rue Saint Yves 56390 Grand-Champ

Valeur : 380 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Mairie de Grand-Champ
affaire suivie par : M TRAVERT Christian, Directeur pôle aménagement
Téléphone : 07 86 34 31 85
e-mail : amenagement.rp@grandchamp.fr

2 - DATES

de consultation :	06/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	26/01/2026
du dossier complet :	26/01/2026

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'une maison T6 de Centre ville à usage de presbytère.

Pas de prix négocié.

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

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026CM27AVR12-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Grand-Champ est une commune située dans le département du Morbihan, à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Vannes.

La commune, rattachée à la communauté d'Agglomération Golfe Morbihan Vannes Agglomération, comptait 5859 habitants en 2022 (source Insee 2025).

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

Le bien est situé en plein centre bourg dans un secteur en cours de reconstruction comportant un nombre important de logements individuels et collectifs.

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
Grand-Champ	AC 147p	Rue Saint Yves	350m²	bâti

4.4. Descriptif

Maison R+1 de 2004 en parpaings sous ardoises, avec menuiseries aluminium et volets roulants manuels, disposant :

au rez-de-chaussée, d'un hall d'entrée, un grand salon séjour, une cuisine fermée et équipée, 3 chambres dont une avec salle d'eau et wc, un cellier / chaufferie, 1 wc.

L'étage, accessible par un escalier en bois (un quart tournant) depuis le hall d'entrée dispose de 3 chambres dont 2 avec salle d'eau et wc.

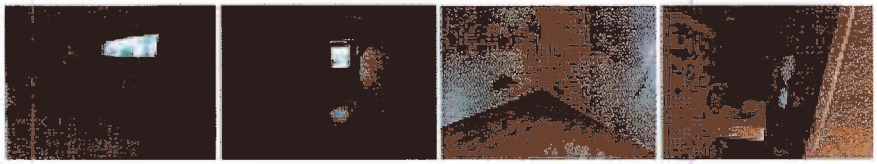
La maison est chauffée au gaz de ville (chaudière murale d'origine).

Il est à noter l'absence de garage et de cave et la création d'une seule place de stationnement.

La maison est inoccupée depuis octobre 2025, elle est habitable en l'état mais un rafraîchissement sera effectué pour la vente : rebouchage des fissures, peinture intérieure et nettoyage de la toiture et des murs extérieurs.



Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026GM27AVR12-DE



4.5. Surfaces du bâti

Environ 150 m² de surface habitable d'après les plans fournis par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de GRAND-CHAMP

5.2. Conditions d'occupation

Evaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1 :Règles actuelles





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 maisons construites entre 1980 et 2010, d'une surface utile comprise entre 90 m² et 180 m², 500 m autour du bien à évaluer, depuis le 01/01/2023 :

Biens bâtis : maison – Valeur Vénale									
N°	Date mutation	commune adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	surface du bâti	prix	m²a/m²	observations
1	29/04/25	GRAND-CHAMP, 24 rte Queneah Gwen	AO 58	Ubo	987	112	350 000,00 €	3 196,43 €	Maison de 1996, cf détail infra
2	21/03/25	GRAND-CHAMP, 3 lot des Chênes	AH 210	Ubo	1306	107	343 000,00 €	3 205,61 €	Maison de 1999, cf détail infra
3	12/03/25	GRAND-CHAMP,1 rue Lann Guinet	AO 150	Ubo	535	112	271 000,00 €	2 419,64 €	Maison de 2009, cf détail infra
4	16/08/24	GRAND-CHAMP, 30 rue victor hugo	ZO 238	Uho	659	136	357 000,00 €	3 077,59 €	Maison de 2004, cf détail infra
5	25/06/24	GRAND-CHAMP, 102 rue de Kergonan	ZO 182	Ubo	1217	111	361 200,00 €	3 254,05 €	Maison de 1996, cf détail infra
6	02/11/23	GRAND-CHAMP, 27 rue de la Poste	AE 158	Us	754	127	335 000,00 €	2 637,80 €	Maison de 2010, cf détail infra
							Moyenne / m²	2 965,19 €	
							Médiane / m²	3 137,01 €	

Terme n°1 : A GRAND-CHAMP (MORBIHAN) 56390 24 Route de Queneah Gwen, Une maison d'habitation, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salon-séjour, cuisine aménagée avec arrière-cuisine, chambre, salle d'eau, wc, garage,
- à l'étage : trois chambres, bureau, salle de bains, wc,

Jardin avec abri de jardin.

Terme n°2 : A GRAND-CHAMP (MORBIHAN) 56390 3 Impasse des Chênes, Une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour-salon (conduit de cheminée), cuisine ouverte aménagée et équipée, chambre avec salle d'eau.

A l'étage : deux chambres, salle de bains avec baignoire balnéo, WC.

Jardin et abri de jardin.

Terme n°3 : A GRAND-CHAMP (MORBIHAN) 56390 1 Rue Lann Guinet, Une maison à usage d'habitation sise audit lieu comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour salon dégagement, cuisine, cellier, buanderie, w.c.,
- à l'étage : trois chambres, une salle de bains, dégagement.

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026CM27AVR12-DE

Terme n°4 : A GRAND-CHAMP (MORBIHAN) 56390 20 Rue Victor Hugo, Une maison à usage d'habitation, comprenant :

Au rez-de-chaussée : cellier avec un meuble évier, cuisine aménagée et équipée (four, hotte, lave-vaisselle, plaque gaz, réfrigérateur), séjour/salon avec cheminée insert, chambre, salle d'eau et wc.

A l'étage : couloir desservant trois chambres, salle de bains et wc.

Garage et cave en sous-sol. Cabanon de jardin.

Jardin clôturé avec portail manuel.

Terme n°5 : A GRAND-CHAMP (MORBIHAN) (56390) 102 Rue de Kergonan, une propriété bâtie composée comme suit :

* Une maison comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour avec poêle à bois ouvert sur une véranda, une cuisine aménagée et équipée, un dégagement, une chambre avec salle d'eau privative, un cellier, un cabinet d'aisance,

- à l'étage : un palier, un couloir, deux chambres, une salle de bains et un cabinet d'aisance.

* Attenant par le Sud, un garage.

* Un terrain avec un cabanon en limite Nord-Est.

Terme n°6 : A GRAND-CHAMP (MORBIHAN) (56390) 2 Ter Rue de la Poste, une propriété bâtie composée comme suit :

* Une maison en pierre comprenant :

- au rez-de-chaussée : une cuisine, un salon-séjour, une salle d'eau, buanderie,

- au premier étage : trois chambres dont une avec dressing et salle d'eau, toilettes,

- combles au-dessus.

* Terrain avec appentis et carport.

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

L'étude de marché permet d'observer une valeur moyenne de 2 965,19 € / m² et une valeur médiane de 3 137,01 € / m², dans une fourchette, variant de 2 419,64 € / m² à 3 254,05 € / m².

Au regard des termes de comparaison, le service du Domaine propose de retenir la valeur moyenne des 2 termes les plus bas, pour tenir compte de l'absence de garage, de la moindre surface du terrain et des contraintes de vis à vis avec le nouvel immeuble en cours de construction à l'est de la parcelle, soit une valeur retenue de 2 528,72 € /m² ((2419,64 € / m² + 2 637,80 € / m²) /2).

Soit pour 150 m², une valeur vénale de :

150 m² x 2 528,72 € /m² = 379 308 € arrondie à **380 000 €**

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 **380 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 340 000 € (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.

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 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026CM27AVR12-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,



Jacques PRISARD

Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques

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.

MAIRIE DE GRAND-CHAMP - 56390 GRAND-CHAMP
Tél. : 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr

Envoyé en préfecture le 05/05/2026
Reçu en préfecture le 05/05/2026
Publié le
ID : 056-215600677-20260427-2026CM27AVR12-DE