Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

SULNIAC
Sulnieg

République Française
Département MORBIHAN
Commune de SULNIAC

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 10/09/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
27	23	25

Vote
A l'unanimité
Pour : 25 Contre : 0 Abstention : 0

L'an 2026, le 10 septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Salle du Conseil municipal à la médiathèque sous la présidence de M. SAMSON Ludovic, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 04/09/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 04/09/2026.

Présents : M. SAMSON Ludovic, M. BROHAN Christophe, Mme LE BOUTEILLER Fanny, M. LE JALLÉ Régis, Mme LUHERNE Marie-Andrée, Mme MOUQUET Sonia, M. LÉDAN David, Mme LE ROY Eliane, Mme GOURIN Fabienne, M. MONSARD Dominique, M. KERVICHE Jérôme, Mme BERTRAND Sabrina, Mme LE MÉDEC Delphine, M. LINO François, Mme PAULAY Gaëlle, M. KERVICHE Alexandre, Mme LE RAY Nadia, Mme LENGLINÉ Mélanie, Mme LANCELOT Aurore, M. RIESTER Mathieu, Mme LUCAS Charlotte, M. GUILLOT Clément, M. VINCE-MOUGENOT Arthur

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme LE BOUTEILLER Fanny ayant reçu le pouvoir de M. ROTTIER Christophe, Mme LENGLINÉ Mélanie ayant reçu le pouvoir de Mme LARGEMENT Sandrine
Excusé(s) : M. LE DIRACH Lilian, Mme COLLET Audrey
Invité(s) : Mme PAILLAUD-BESNARD Isabelle, Mme CORLAY Pascale

A été nommé secrétaire : M. VINCE-MOUGENOT Arthur

2026/092 – AMENAGEMENT – AFFAIRES FONCIERES / Acquisition d'une propriété des consorts GUÉHO Place de l'église

Monsieur le maire présente le point.

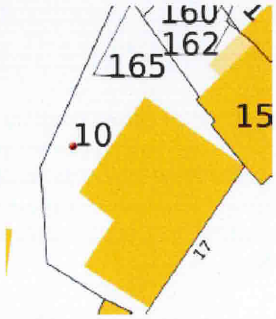
Les consorts GUEHO souhaitent procéder à la vente de leur propriété située en plein centre bourg. Elle possède les caractéristiques suivantes :
Maison en pierres de 1879, libre d'occupation, rénovée au niveau de certaines fenêtres en PVC, à l'état d'origine pour le restant.

Sur deux niveaux, elle comprend :
-Au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine sur sols carrelés avec aménagements des années 60 , escalier en bois menant à l'étage ;
-Etage : 3 chambres sur planchers bois, un w-c, une salle d'eau avec baignoire, un grenier sous une partie de combles
Chauffage à convecteurs électriques à revoir, charpente à revoir, système électrique à revoir, plomberie à revoir. Annexes : cave, garage menant sur un jardinet à l'arrière

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	
SULNIAC	AA10	9 , Place de l'église	295m²	sol
		TOTAL	295m²	





Le Pôle d'évaluation domaniale a estimé le bien le 29 avril 2026. L'avis du domaine sur la valeur vénale s'élève à 172 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

Compte tenu de la situation stratégique de cette propriété, en centre bourg et dans le cadre d'une réflexion sur le quartier du Goh Len nord, faisant suite du Plan de Référence Urbain « Sulniac 2040 », également avec à l'appui la délibération du Conseil Municipal de 2025 pour avoir mis en place un périmètre de prise en considération d'un projet dans ce secteur : la commune envisage le déplacement du restaurant l'Epicurien (parcelle AA8), situé à l'angle de la rue, pour créer un angle de vue sur la place de l'église. L'acquisition de cette maison permettrait le repositionnement du restaurant.
Il est donc proposé que la commune se porte acquéreur de cette propriété.

Des travaux seront nécessaires pour le changement de destination de la propriété : l'accueil d'un restaurant et la création d'un ou plusieurs logements à l'étage.

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

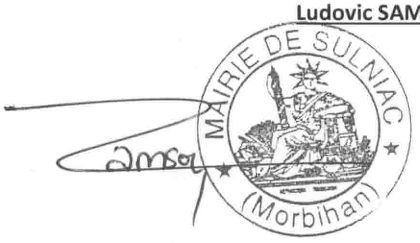
Après négociation avec les Consorts GUEHO, la vente peut être réalisée, en l'état, au prix de 160 000 € net vendeur. Les diagnostics nécessaires à la vente sont à la charge des consorts GUEHO et les frais d'acquisition à la charge de la commune.

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'ACQUERIR la propriété des consorts GUEHO, sise Place de l'Eglise, cadastrée sous le n° 10 de la section AA, d'une superficie de 295 m², au prix de 160 000 € net vendeur, aux conditions ci-dessus ;**
- **D'ACCEPTER que les frais de notaire soient à la charge de la commune ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le maire, ou son représentant, à accomplir toutes formalités et signer tous documents concernant l'exécution de cette délibération, notamment l'acte notarié.**

Après en avoir délibéré, adopté à l'unanimité.
A l'unanimité (25 pour ; 0 contre ; 0 abstention)

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures
Pour copie conforme :
En mairie, le 10/09/2026
Le Maire,
Ludovic SAMSON



Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-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:29778091
Réf OSE : 2026-56247-16238-

Le 29/04/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques du Morbihan

à

Monsieur Le Maire
Commune de SULNIAC

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 : Immeuble à usage d'habitation

Adresse du bien : 9 Place de l'Église 56 250 SULNIAC

Valeur : **172 000€,** assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

1 - CONSULTANT

Organisme : La commune de SULNIAC

affaire suivie par :Anne-Sophie MORICE

Téléphone :02 97 53 3 02

e-mail : annesophie.morice@mairie-sulniac.fr

2 - DATES

de consultation :	10/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/04/2026
du dossier complet :	21/04/2026

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 bien immobilier en vue de répondre à une opération d'aménagement d'ensemble du centre bourg entreprise depuis plusieurs années et qui comporte plusieurs tranches de réalisations.

Absence de prix convenu en amont.

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

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

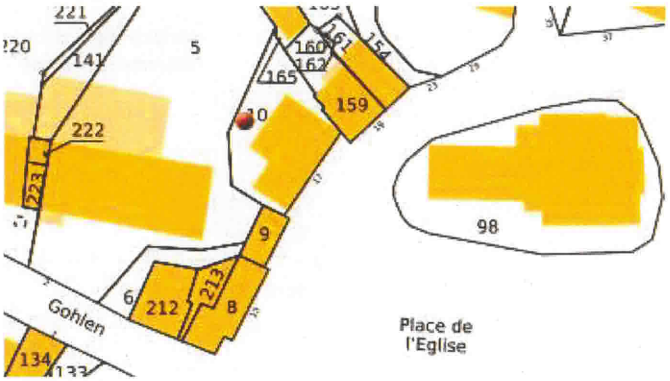
4.1. Situation générale

Sulniac est une commune de l'agglomération « Golfe du Morbihan Vannes Agglomération » .Elle se situe à une quinzaine de kilomètres de VANNES en direction de Questembert.

Elle compte 3 847 habitants environ.

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

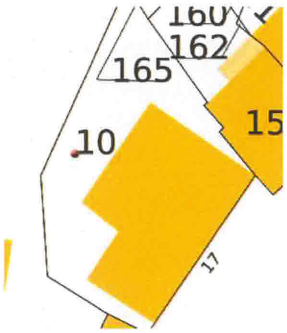
Plein centre bourg



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SULNIAC	AA10	9 , Place de l'église	295m²	sol
		TOTAL	295m²	



4.4 : Descpition du bien :

Maison en pierres de 1879, rénovée au niveau de certaines fenêtres (en PVC), à l'état d'origine pour le restant.

Sur deux niveaux, elle comprend :

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

-Au rez-de-chaussée : un séjour, une cuisine sur sols carrelés avec aménagements des années 60 , escalier en bois menant à l'étage ;

-Etage : 3 chambres sur planchers bois, un w-c, une salle d'eau avec baignoire , un grenier sous une partie de combles

Chauffage à convecteurs électriques à revoir, charpente à revoir, système électrique à revoir, plomberie à revoir

Annexes : cave, garage menant sur un jardinet à l'arrière

4.5.Superficie :

Selon les données cadastrales :

Descriptif habitation

Descriptif

Pièce principale	Cuisine	Salles d'eau	Annexes	Salles à manger	Chambre	Superficie
7	1	2	2	1	3	86 m²

	Surface réelle de l'élément incorporé
Garage	26
Cave	30
Grenier	30
Terrasse	0

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. Sébastien GUEHO et Mme Mathilde GUEHO

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 SULNIAC, dont la dernière procédure a été approuvée le **21/11/2019**.

Secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur de périmètre d'attente (L151-41-5°)

Secteur de centralité et de diversité commerciale

Zone classée **Ua, Ua : Zone destinée à l'habitat et aux activitées compatibles avec l'habitat, urbanisation traditionnelle, dense et continu**

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

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. Cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de cessions de maisons anciennes (+ 20 ans) au titre de la période allant de 2023 à 2026 :

Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Matériaux murs	Matériaux toiture
247//AA/216//	56	SULNIAC	2 RUE DES ECOLES	31/03/2023	1963	7	303	110	170 000	1545,45	Meulière	Ardoise
247//AA/67//	56	SULNIAC	13 RUE DES ECOLES	18/04/2024	1969	8	765	130	208 000	1600	Pierre / Aggloméré	Ardoise
247//ZL/11//	56	SULNIAC	7 RUE DES MONTAGNARDS	10/09/2024	1872	4	60	83	162 750	1960,84	Pierre	Ardoise
247//ZL/902//	56	SULNIAC	4 ALL DES ROSES	20/11/2025	1972	4	543	94	200 000	2127,66	Pierre	Ardoise

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m²(€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	mars-décembre	1545,45	1545,45	1545,45	1545,45
2024	janvier-décembre	1780,42	1780,42	1600,00	1960,84
2025	janvier-décembre	2127,66	2127,66	2127,66	2127,66
	Synthèse	1808,49	1780,42	1545,45	2127,66

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

L'étude de marché permet d'observer un prix moyen arrondi à 1 808 €/m² et un prix médian de 1 780 €/m² pour une fourchette de prix allant de 1 545 € à 2 127 €

Le service retient pour base le terme de comparaison privilégié n°4 sur la base de 1 960 €/m² , au motif qu'il concerne une maison en pierres de 1872 de même facture que celle à évaluer.

Pour prendre en compte les potentialités supplémentaires en termes de surface habitable de la maison à évaluer (grenier et garage pouvant être aménagés), cette valeur est arrondie à 2 000 €/m²

Soit une valeur vénale de : 86 m² x 2 000 €= 172 000 € avec marge d'appréciation de 15 %, compte tenu du montant des travaux de restauration à réaliser par la collectivité qui ne sont pas quantifiés.

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.

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **172 000 €.**

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 146 200 **€.**

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.

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,



Béatrice MOALIC

Inspectrice des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 16/09/2026
Reçu en préfecture le 16/09/2026
Publié le
ID : 056-215602475-20260910-2026092-DE

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.