

## Délibération N°2023-012-BC

Date de convocation : 22 février 2023

Membres du bureau en exercice : 8	Présents : 8	Votants : 8
-----------------------------------	--------------	-------------

### **Zone d'activités de Créach Iller à Landivisiau – Cession de la parcelle cadastrée BC 186**

L'an deux mil vingt-trois, le 28 du mois de février à 17 heures, le bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au pôle communautaire sous la présidence de M. Henri BILLON.

Etaient présents Mme CLAISSE Laurence  
Mme HENAFF Marie Claire  
M. JEZEQUEL Jean  
M. BODIGUEL Robert  
Mme GUILLERM Babeth  
M. MIOSSEC Gilbert  
M. DUFFORT Jean-Philippe

Absent(s) excusé(s) /

Secrétaire de séance : M. Robert BODIGUEL

Participait aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

La Communauté de Communes a aménagé la zone d'activités de Créach Iller à Landivisiau.

L'EURL BRO LANDI est un garage automobile, implantée sur Landivisiau depuis 2016. Son gérant, M. Jérôme BALLE, dispose d'un local en location au Hameau d'entreprises, propriété de la CCPL dans la zone d'activités du Vern.

Le 3 février 2022, M. BALLE a acquis la parcelle BC 185 d'une superficie de 3.206 m<sup>2</sup> sur la zone de Créach Iller afin d'y construire son bâtiment. Au vu de l'évolution de son projet et notamment la vente de véhicules d'occasion, il souhaite acquérir la parcelle adjacente BC 186 d'une surface de 999 m<sup>2</sup>.

<b>Zone d'activité</b>	<b>Acquéreur</b>	<b>Surface</b>	<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	<b>Montant</b>
Zone de Créach Iller	EURL BRO LANDI	999 m <sup>2</sup>	21 € ht	20.979 €

L'avis des domaines en date du 12 mai 2021 fait état d'une valeur estimée de ce terrain à hauteur de 22 € HT/m<sup>2</sup>.

L'acquisition initiale du terrain par la collectivité ayant été réalisée en exonération de TVA, la vente des parcelles est par conséquent soumise à la TVA calculée sur la marge. La cession de cette parcelle à l'EURL BRO LANDI, ou toute autre société pouvant s'y substituer, s'opérera aux conditions suivantes :

Formule calcul	Calcul de la marge au m <sup>2</sup> cessible	Calcul de la marge pour un lot de 999 m <sup>2</sup> -Garage Bro Landi-
	Taux normal	Taux normal
(1) Taux de TVA	20,00%	20,00%
(2) Prix d'achat initial du terrain cédé	6,00 €	5 994,00 €
(3) Prix de vente HT	21,00 €	20 979,00 €
(4) = 3-2 Marge HT	15,00 €	14 985,00 €
(5) = 4X1 TVA due sur la marge	3,00 €	2 997,00 €
(6) 3+5 Prix de vente TTC	24,00 €	23 976,00 €

Vu le Code général des collectivités territoriales ;  
Vu le Code de l'urbanisme ;  
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L.1111-1 ;  
Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-07-34 en date du 16 juillet 2020 donnant délégation d'attribution au bureau communautaire ;  
Vu l'avis des domaines en date du 12 mai 2021, ci-annexé ;  
Après avoir entendu son rapporteur, M. Robert BODIGUEL, vice-président ;

**Le Bureau communautaire, ayant délibéré à l'unanimité :**

- **Décide de la vente du terrain d'une surface totale de 999 m<sup>2</sup> au prix de 20.979 € HT à M. Jérôme BALLE ou toute autre société pouvant se substituer à lui.**
- **Précise que le prix à payer par l'acquéreur est de 23.976 €, taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise et se décompose en un prix net HT de 20.979 € et une taxe sur la valeur ajoutée sur la marge égale à 2.997 €.**
- **Dit que l'ensemble des frais relatifs à cette opération seront à la charge de l'acquéreur.**
- **Autorise le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures et à signer l'ensemble des documents pour la réalisation de cette opération.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,  
le 1<sup>er</sup> mars 2023.

Le Secrétaire de séance,  
Robert BODIGUEL.

Le Président,  
Henri BILLON.





FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des finances publiques  
du Finistère  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
Le Sterenn  
7A Allée Urbain Couchouren  
CS 91709  
29107 Quimper Cedex  
BALF : ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
21POUR NOUS JOINDRE :  
Affaire suivie par : Brigitte RUMAIN  
Téléphone : 02 98 00 02 47  
courriel : brigitte.rumain@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 4160550

A QUIMPER LE 12/05/2021

Monsieur Le Président  
Communauté de communes du Pays  
de LANDIVISIAU

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien :** Lot de terrains à bâtir en zone artisanale

**Adresse du bien :** Creach iller - LANDIVISIAU

**Prix au m<sup>2</sup> par lot :** 22 € ht/m<sup>2</sup> après déduction des subventions

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

### 1 – SERVICE CONSULTANT

**Demandeur :** CCPL

**affaire suivie par :** Jezequel Nicole, responsable développement économique

### 2 – DATE

de consultation : 15/04/2021

de réception : 15/04/2021

de visite :

de dossier en état : 03/05/2021

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Création d'une nouvelle zone d'activité à Creach Iller sur la commune de Landivisiau comprenant la création de 7 lots de terrains à bâtir viabilisés ;

Demande d'avis en vue de la détermination du prix de vente au m<sup>2</sup> de terrain aménagé et viabilisé

La CCPL précise qu'elle va commercialiser les terrains de cette nouvelle zone au prix de 15 €/M<sup>2</sup> et 18 €/ht en bordure de la RN 12

### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BC 46/47/48/104/105/106/107/108/109/110/192

Description du bien : création de 7 lots sur une emprise totale lotie de 37 690 m<sup>2</sup> (différentiel de 557 m<sup>2</sup> dans la surface totale des parcelles à aménager)  
Surface totale des lots à commercialiser : 29 394 m<sup>2</sup>  
Lot 1 – 1695 m<sup>2</sup> ; Lot 2 – 3206 m<sup>2</sup> ; Lot 3 – 999 m<sup>2</sup> ; Lot 4 – 3000 m<sup>2</sup> ; Lot 5 – 3000 m<sup>2</sup> ; Lot 6 – 3788 m<sup>2</sup> ; Lot 7 – 13706 m<sup>2</sup>.  
Voirie, stationnements, zone de rétention des eaux pluviales 8296 m<sup>2</sup>  
Coût d'aménagement de l'extension selon données communiquées par la CCPL :  
Prix d'achat du foncier : 326 591 €  
Montant des travaux d'aménagement ht : 717 820 €  
Coût total : 1 044 411 € ht  
En déduisant les subventions pour un montant de 396 000 €, le prix des lots ressort à 22 ,06 € ht/m<sup>2</sup>.  
La CCPL mentionne un prix de revient de 16,95 € ht/m<sup>2</sup>, surfaces périphériques non commercialisées comprises (voirie, stationnement et zone rétention eau) et après déduction des subventions.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : CCPL  
Situation d'occupation : libre

## **6 – URBANISME - RÉSEAUX**

Zone Auc - zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux

## **7 – DATE DE RÉFÉRENCE**

Sans objet

## **8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

Evaluation selon la méthode par comparaison/coût

Compte tenu du coût d'aménagement de la zone d'activité de Creach Iller et des prix constatés pour des terrains comparables situés en zone d'activité économique, le prix de vente des nouveaux lots de terrain à bâtir viabilisé peut être fixé à 22 € ht/m<sup>2</sup>, après déduction des subventions.

Il est prix note que les lots n'ayant pas de façade sur la RN 12 seront commercialisés 15 € ht/m<sup>2</sup> et celui situé en bordure de la RN 12, 18 € ht/m<sup>2</sup>.

## **9 – DURÉE DE VALIDITÉ**

2 ans

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques  
et par délégation,  
l'inspectrice des finances Publiques



Brigitte RUMAIN