

Délibération N°2023-045-BC

Date de convocation : 24 octobre 2023

Membres du bureau en exercice : 8	Présents : 7	Votants : 7
-----------------------------------	--------------	-------------

Zone de Kermat à Guiclan – Cession de la parcelle ZC 306

L'an deux mil vingt-trois, le 30 du mois d'octobre à 16 heures, le bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au pôle communautaire sous la présidence de M. Henri BILLON.

Etaient présents

en présentiel

Mme HENAFF Marie Claire
M. JEZEQUEL Jean
M. BODIGUEL Robert
M. MIOSSEC Gilbert
M. DUFFORT Jean-Philippe

en distanciel

Mme GUILLERM Babeth

Absent(s) excusé(s)

Mme CLAISSE Laurence

Secrétaire de séance : Mme HENAFF Marie Claire

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 du pays de Landivisiau a aménagé la Zone d'Activités de Kermat à Guiclan.

La SCI TIEGEZH MOREL souhaite s'y implanter et acquérir la parcelle ZC 306 d'une superficie de 3.313 m² afin d'y construire un bâtiment et d'installer une activité de contrôle chronotachygraphes.

Zones d'activités	Acquéreur	Surface	Prix au m ²	Montant
ZA de Kermat	SCI TIEGEZH MOREL	3.313 m ²	25,00 € ht/m ²	82.825 € ht

L'avis des domaines en date du 20 octobre 2023 fait état d'une valeur estimée de ce terrain à 82.825 € ht, soit 25 € ht/m².

Afin de finaliser la vente,

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 20 octobre 2023, ci-annexé ;

Après avoir entendu le vice-président-rapporteur, Robert Bodiguel,

Le Bureau communautaire, ayant délibéré à l'unanimité :

- **Décide de la vente du terrain d'une surface totale de 3.313 m² au prix de 82.825 € HT à la SCI TIEGEZH MOREL représentée par M. Lionel MOREL ou toute autre société pouvant s'y substituer.**
- **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 31 octobre 2023.

La Secrétaire de séance,
Marie Claire HENAFF.

Le Président,
Henri BILLON.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 31/10/2023
Reçu en préfecture le 31/10/2023 7302 - SD
Publié le
ID : 029-242900751-20231031-2023_045_BC-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/10/2023

**Direction départementale des Finances Publiques du
Finistère**

Pôle d'évaluation domaniale
Le Sterenn
7A Allée Urbain Couchouren
CS 91709 29107 Quimper Cedex
téléphone : 02 98 65 10 43
mél : ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Finistère

à

M. Le Président
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE
LANDIVISIAU

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : RUMAIN Brigitte
téléphone : 02 98 00 02 47
courriel : brigitte.rumain@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 14144359

Réf LIDO/OSE : 2023-29068-72238

AVIS-RAPPORT 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

<i>Nature du bien :</i>	Lot de TAB viabilisé (parcelle ZC 306)
<i>Adresse du bien :</i>	ZAE de KERMAT - GUICLAN
<i>Département :</i>	FINISTERE
<i>Valeur vénale :</i>	82 825 € ht assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LANDIVISIAU
affaire suivie par : JEZEQUEL NICOLE, RESPONSABLE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2 - DATES

de consultation :	18/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La Communauté de communes du Pays de Landivisiau a saisi le pôle d'évaluation domaniale afin d'avoir un avis sur la valeur vénale de la parcelle ZC 306 située dans la zone de Kermat. La collectivité souhaite réajuster le prix de vente de ses terrains industriels viabilisés dans la zone d'activité de Kermat qu'elle commercialisait au prix de 15 € ht/m².

Un prix de cession de 25 € ht/m² a été évoqué par la CCPL.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Zone d'activité de Kermat créée en 2006 ayant fait l'objet de plusieurs extensions d'une superficie actuelle de 17 ha



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

Réseaux présents ; proximité de la RN 12

4.3. Références cadastrales

Parcelle ZC 306 (3313 m²)



4.4. Descriptif

Parcelle de terrain à bâtir industriel viabilisée

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCPL
 Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME

PLU 07/03/2023 Zonage U1a
 zone urbaine destinées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

8.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

L'étude de marché a visé à sélectionner des mutations de terrains viabilisés en zone industrielle sur le secteur proche.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total ht	Prix ht/m ²	Sous Groupe
2904P03 2021P02390	105//ZB/1149//	LANDIVISIAU	LESTREVIGNON	29/01/2021	3200	64 000	20	Terre
2904P03 2021P05808	68//ZC/294//289	GUICLAN	ZA KERMAT LOCMENVEN	22/03/2021	8000	80 000	10	Terrain à bâtir
2904P03 2021P08698	68//ZC/296//	GUICLAN	ZA KERMAT LOCMENVEN	24/04/2021	2377	23 770	10	Terrain à bâtir
2904P03 2021P08695	68//ZC/274//	GUICLAN	ZA KERMAT LOCMENVEN	24/04/2021	5941	59 410	10	Terrain à bâtir
2904P03 2021P12376	105//ZC/560//353	LANDIVISIAU	LE VERN	31/05/2021	2138	32 070	15	Divers
2904P03 2022P04046	105//BC/185//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 3 RUE ALBERT CAMUS	03/02/2022	3206	48 090	15	Terrain à bâtir
2904P03 2022P04048	105//BC/188//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 9 RUE ALBERT CAMUS	17/02/2022	3786	56 790	15	Terrain à bâtir
2904P03 2022P06053	68//ZC/301//300	GUICLAN	ZA KERMAT LOCMENVEN	17/03/2022	8417	84 170	10	Terrain à bâtir
2904P03 2022P08253	105//BC/187//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 7 RUE ALBERT CAMUS	22/04/2022	6000	90 000	15	Terrain à bâtir
2904P03 2022P09696	105//BC/184//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 1 RUE ALBERT CAMUS	12/05/2022	1695	25 425	15	Terrain à bâtir
2904P03 2022P13978	68//ZC/305//	GUICLAN	ZA KERMAT LOCMENVEN	29/06/2022	2628	39 420	15	Terrain à bâtir
2904P03 2023P02318	105//BC/206//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 4 RUE ALBERT CAMUS	10/01/2023	10145	220 000	21,69	Terrain à bâtir
2904P03 2023P07768	68//ZC/311//288 ZB 48	GUICLAN	ZA KERMAT LOCMENVEN	27/04/2023	6400	109 214	17,06	Terrain à bâtir
							14,52	
							15	

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

En raison de la raréfaction des terrains industriels sur le secteur, la CCPL souhaite réajuster le prix de vente des terrains situées sur la ZAE de Kermat.

Ce lot de TAB cadastré ZC 306 provient de la division de la parcelle 7C58. Initialement, il était prévu de créer 3 lots de terrain (5941 m² ; 5941 m² ; 10000 m²). Suivant avis du 20/09/2019, le service des domaines a proposé de fixer la valeur vénale HT du terrain à 10 €/m², le prix de revient HT ressortant des renseignements communiqués à 6,82 €/m².

La CCPL a vendu en juin 2022 la parcelle ZC 305 au prix de 15 €/m², conformément à la délibération n°2021-075-BC du 17/11/2021.

Elle souhaite vendre la dernière parcelle disponible ZC 306 de cette extension au prix de 25 €/m² ht.

Ce prix de 25 €/m² ht n'appelle pas d'observations particulières.

La valeur de la parcelle ZC 306 d'une surface de 3313 m² est fixée à 82 825 € ht.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur 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 de la parcelle est arbitrée à **82 825 € ht €**.

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 74 543 € (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.

Dès lors, **le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

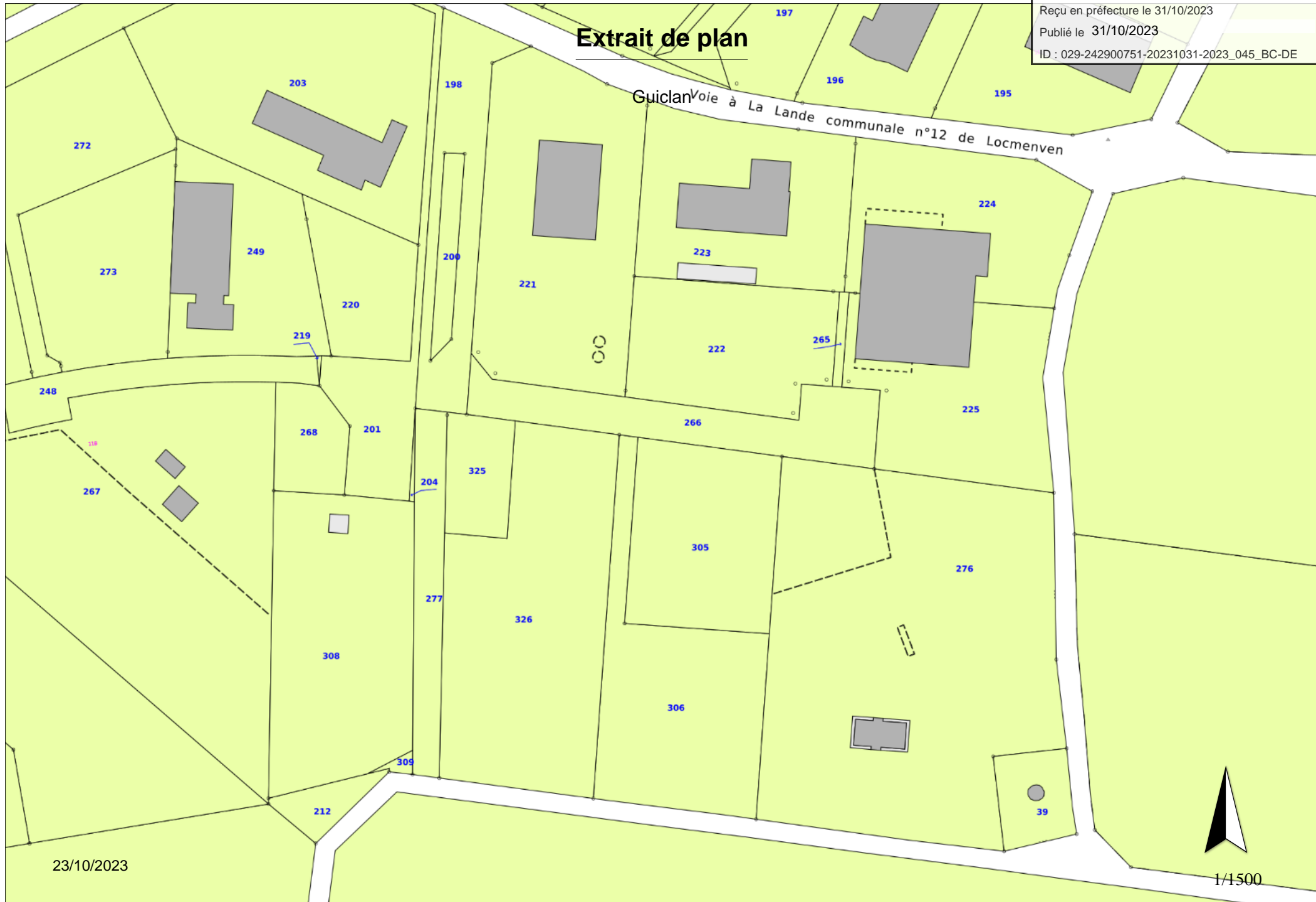
Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Finistère
et par délégation,



Brigitte RUMAIN

Inspectrice des finances publiques

Extrait de plan



23/10/2023

1/1500