

## Délibération N°2023-053-BC

Date de convocation : 5 décembre 2023

Membres du bureau en exercice : 8	Présents : 5	Votants : 5
-----------------------------------	--------------	-------------

### ZAE du Fromeur à Landivisiau – Cession de parcelles

L'an deux mil vingt-trois, le 12 du mois de décembre à 17 heures, le bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au pôle communautaire sous la présidence de Mme Laurence CLAISSE, première vice-présidente, en l'absence du président.

Etaient présents Mme CLAISSE Laurence  
M. JEZEQUEL Jean  
M. MIOSSEC Gilbert  
M. DUFFORT Jean-Philippe  
Mme GUILLERM Babeth

Absent(s) excusé(s) M. BILLON Henri  
Mme HENAFF Marie Claire  
M. BODIGUEL Robert

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

Secrétaire de séance : Mme GUILLERM Babeth

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

La CCPL a engagé des démarches de revitalisation de la ZAE du Fromeur à Landivisiau.

La SCI AESQUI souhaite acquérir les parcelles suivantes afin d'y construire un entrepôt et des bureaux dans le cadre d'une activité de commerce de gros agricole :

- sur la commune de Landivisiau, parcelle BR 82 - 7.770 m<sup>2</sup> / parcelle BR 81 - 1.338 m<sup>2</sup>,
  - sur la commune Lampaul-Guimiliau, parcelle E1319 – 40 m<sup>2</sup> / parcelle E 1.318 - 70 m<sup>2</sup>,
- soit une superficie totale de 9 218 m<sup>2</sup>.

Zone d'activité	Acquéreur	Surface	Prix au m <sup>2</sup>	Montant
Zone du Fromeur	SCI AESQUI	9 218 m <sup>2</sup>	15,00 € ht/m <sup>2</sup>	138 270 € HT

L'avis des domaines en date du 3 octobre 2023 fait état d'une valeur estimée de ce terrain à hauteur 13 € HT/m<sup>2</sup>. Certes l'avis des domaines propose un prix inférieur à celle fixée par les parties mais la raréfaction du foncier justifie ce prix.

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 3 octobre 2023, ci-annexé ;  
Après avoir entendu son rapporteur, Mme Laurence Claisse, vice-présidente ;

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

- **Décide de la cession de parcelles d'une surface totale de 9 218 m<sup>2</sup> au prix de 138 270 € HT à la SCI AESQUI :**
  - o sur la commune de Landivisiau, parcelle BR 82 – 7 770 m<sup>2</sup> / parcelle BR 81 – 1 338 m<sup>2</sup>,
  - o sur la commune Lampaul-Guimiliau, parcelle E1319 – 40 m<sup>2</sup> / parcelle E 1.318 - 70 m<sup>2</sup>.
- **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 13 décembre 2023.

La Secrétaire de séance,  
Babeth GUILLERM.



La Vice-présidente,  
Laurence CLASSE.





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/10/2023

**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 : ddftp29.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: 14108920

Réf LIDO/OSE : 2023-29105-71715

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)*

<i>Nature du bien :</i>	Parcelles constructibles en zone industrielle
<i>Adresse du bien :</i>	ZI du Fromveur 29400 LANDIVISIAU
<i>Département :</i>	FINISTERE
<i>Valeur vénale :</i>	118 404 € 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 :	15/09/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/09/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre d'un projet d'extension, l'entreprise AEI Technologies actuellement basée sur la zone du Vern à Landivisiau envisage de s'implanter sur la zone du Fromveur à LANDIVISIAU. Le projet nécessiterait l'acquisition de plusieurs parcelles appartenant à l'EPF et à la Communauté de communes du Pays de Landivisiau.

Dans ces conditions, la collectivité a saisi le pôle d'évaluation domaniale afin d'avoir un avis sur la valeur vénale des 2 parcelles cadastrées BR 31 et BR 59 située dans la zone du Fromveur incluses dans le projet de l'entreprise.

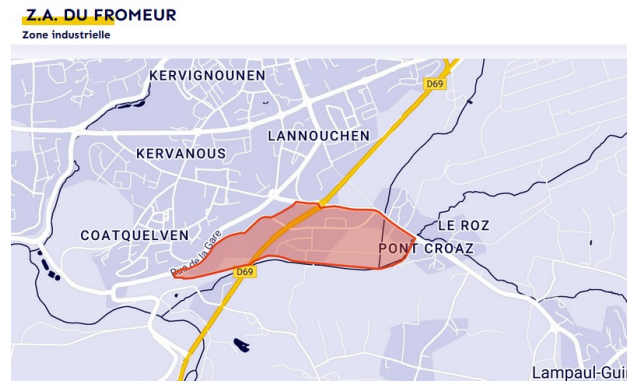
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Un prix de cession de 12,50 €/m<sup>2</sup> a été évoqué.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Zone d'activité du Fromeur, longeant l'axe ROSCOFF/RN 165 (D 69) au sud de la ville Landivisiau

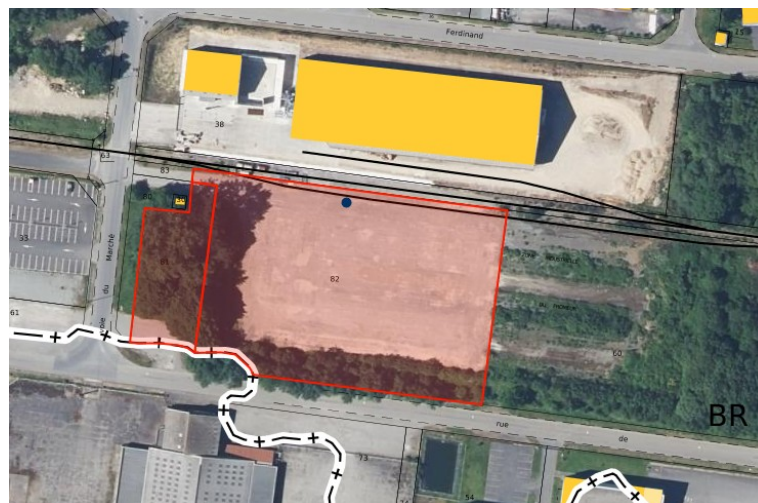


### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Réseaux présents

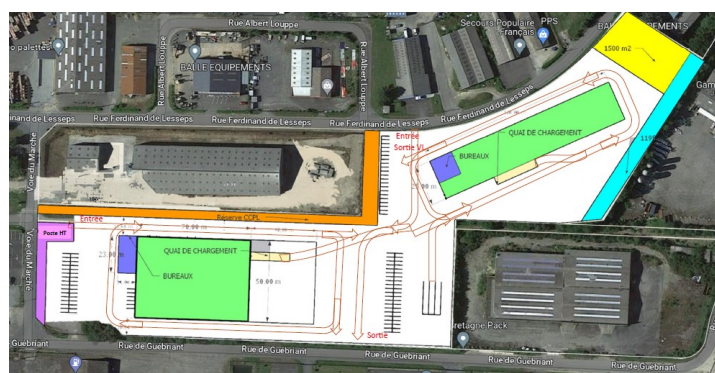
### 4.3. Références cadastrales

Parcelles BR 81 (BR 31p) (1338 m<sup>2</sup>), BR 82 (BR 59p) (7770 m<sup>2</sup>) surface totale 9108 m<sup>2</sup>



### 4.4. Descriptif

Parcelles de terrain à bâtir industriel



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCPL  
 Situation d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

PLU 16/12/2021 Zonage UI1

## 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 terrains constructibles en zone industrielle sur le secteur proche.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total ht	Prix ht/m <sup>2</sup>	
2904P03 2022P09696	105//BC/184//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 1 RUE ALBERT CAMUS	12/05/2022	1695	25 425	15	Non bâti
2904P03 2022P04046	105//BC/185//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 3 RUE ALBERT CAMUS	03/02/2022	3206	48 090	15	Non bâti
2904P03 2022P08253	105//BC/187//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 7 RUE ALBERT CAMUS	22/04/2022	6000	90 000	15	Non bâti
2904P03 2022P04048	105//BC/188//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 9 RUE ALBERT CAMUS	17/02/2022	3786	56 790	15	Non bâti
2904P03 2021P13289	105//BR/66//	LANDIVISIAU	RUE FERDINAND DE LESSEPS	24/06/2021	1015	10 000	9,85	Non bâti
2904P03 2022P14296	105//BR/31//	LANDIVISIAU	VOIE DU MARCHE	13/07/2022	1862	13 000	6,98	vente par la commune de LANDIVISIAU à CCPL
2904P03 2022P24362	105//BR/36//	LANDIVISIAU	FROMEUR	25/11/2022	4171	23 000	5,51	Non bâti
2904P03 2022P09521	105//BR/59// 97/ E 1318/1319	LANDIVISIAU / LAMPAUL- GUIMILIAU	RUE DE GUEBRIAND	12/05/2022	7 993	100 000	13	vente par SEC DU PONTIC à CCPL
2904P03 2021P02390	105//ZB/1149//	LANDIVISIAU	LESTREVIGNON	29/01/2021	3200	64 000	20	Non bâti
2904P03 2021P12376	105//ZC/560//353	LANDIVISIAU	LE VERN	31/05/2021	2138	32 070	15	Non bâti
2904P03 2023P02318	105//BC/206//	LANDIVISIAU	ZONE DE CREACH ILLER 4 RUE ALBERT CAMUS	10/01/2023	10145	220 000	21,69	Non bâti
						moyenne	13,78	
						médiane	15,00	



## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et val

En raison de la raréfaction des terrains industriels sur le secteur, la CCPL a souhaité dynamiser la zone du Fromveur dont un grand nombre de parcelles de grande surface appartenant à des entreprises privées restaient en friches.

Les prix de vente du terrain industriel sur cette zone étaient historiquement faibles, en raison du manque d'attractivité de la zone.

La CCPL a racheté la parcelle BR 59 le 12/05/2022 au prix de 13 €/m<sup>2</sup> à l'entreprise SECS DU PONTIC dont le projet n'a pas abouti.

La surface totale que la CCPL envisage de revendre à l'entreprise AEI Technologies est de 9108 m<sup>2</sup>, les autres parcelles étant vendues par l'EPFB.

Compte tenu des prix pratiqués dans les zones industrielles situées sur la commune de LANDIVISIAU et de la situation un peu moins privilégiée de la zone du Fromveur, la valeur vénale des 2 parcelles peut être arrêtée sur la base d'un prix de **13 € ht/m<sup>2</sup>**, soit pour 9108 m<sup>2</sup>, une valeur vénale de 118 404 € 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 des 2 parcelles est arbitrée à **118 404 €**.

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 107 000 € (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.

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'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