

Délibération N°2023-054-BC

Date de convocation : 5 décembre 2023

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

ZAE de Kermat à Guiclan – Cession de parcelle

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 aménagé la ZAE de Kermat à Guiclan.

La SCI KERMAT souhaite s'y implanter et acquérir la parcelle ZC 341 d'une superficie de 48 981 m² afin d'y construire un entrepôt et d'installer une activité de commerce de gros alimentaire.

Zone d'activité	Acquéreur	Surface	Prix au m ²	Montant
Zone de Kermat	SCI KERMAT	48 981 m ²	22,00 € ht/m ²	1 077 582 € HT

L'avis des domaines en date du 20 octobre 2023 fait état d'une valeur estimée de ce terrain à hauteur 25 € HT/m² pour les parcelles issues de la ZC 45. L'avis des domaines du 20 novembre 2020 fait état d'une valeur estimée de ce terrain à hauteur de 20 € HT/m² pour les parcelles issues de la ZC 43 et ZC 44. Cette valeur a été reconduite, le 13 novembre 2023, après consultation des domaines.

En 2023, les membres du bureau ont mené une réflexion sur le prix des terrains sur l'extension de la zone d'activités de Kermat et lors de leur réunion du 4 avril 2023, ils ont décidé de déterminer les prix des terrains en fonction de la surface acquise, à savoir 25 € HT pour les surfaces inférieures à 1 ha et 22 € HT pour les surfaces supérieures à 1 ha.

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 et du 13 novembre 2023, ci-annexés ;

Après avoir entendu son rapporteur, Mme Laurence Claisse, vice-présidente ;

Le Bureau communautaire, ayant délibéré à l'unanimité :

- **Décide de la cession d'une surface totale de 48.981 m² au prix de 1.077.582 € HT à la SCI KERMAT :**
 - o **sur la commune de Guiclan, parcelle ZC 341 – 48 981 m².**
- **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 CLAISSE





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 13/11/2023

**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: 14700376

Réf LIDO/OSE : 2023-29068-81776

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>	Lots de TAB en zone d'activité économique
<i>Adresse du bien :</i>	ZAE de KERMAT - GUICLAN
<i>Département :</i>	FINISTERE
<i>Valeur vénale :</i>	20 € ht/m ² , 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 :	23/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/11/2023

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 souhaite actualiser le prix de vente des lots de terrain à bâtir viabilisés restant à vendre dans l'extension créée sur les parcelles cadastrées ZC 43 et ZC 44 de la zone d'activité économique de Kermat.

Suivant avis DS n°2821068 (lido 2020-068V0821) en date du 20/11/2020, le service avait proposé une valeur vénale de 20 € ht/m² avec marge de 10 %, le prix de revient au m² de terrain

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

viabilisé étant de 18 € ht/m².

Elle envisage de fixer le nouveau prix des lots restant à commercialiser à 22 € ht/m² pour les terrains d'une surface supérieure à 10 000 m² et 25 € ht/m² pour les lots de plus petite surface.

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
proximité de la RN 12

4.3. Références cadastrales

Parcelles ZC 43 (12 160 m²) ZC 44 (44 650 m²).

4.4. Descriptif

Lots de terrain à bâtir viabilisés créés dans l'extension de la ZAE de kermat sur les parcelles cadastrées ZC 43 et ZC 44 et restant à vendre.

Le prix de revient ht au m² commercialisé est de 18 €/m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCPL
Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME

PLU 07/03/2023 Zonage U1a
zone destinée 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 constructibles en zone industrielle sur le secteur proche.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	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
						moyenne	14,52	
						médiane	15	

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

La CCPL a aménagé plusieurs extensions de la ZAE de KERMAT.

L'extension créée sur les parcelles ZC 43 (12 160 m²) ZC 44 (44 650 m²) a fait l'objet de l'avis n° DS 2821068 en date du 20/11/2020 concernant la détermination du prix de vente au m² des 6 lots de terrains viabilisés (emprise totale lotie de 37 195 m²).

Surface totale des lots à commercialiser : 32 725 m² ; Lot 11 – 2377 m² ; Lot 19 – 8000 m² ; Lot 20 – 10828 m² ; Lot 21 – 3031 m² ; Lot 22 – 1621 m² ; Lot 23 – 6796 m².

En fonction du prix de revient de l'aménagement de cette extension qui était de 18 €/m², le prix de vente proposé pour les nouveaux lots de terrain à bâtir viabilisé avait été fixé à 20 € ht/m².

Par délibération N°2020-045-BC du 24/11/2020, la CCPL a maintenu un prix de 10 € ht/m² qui avait été fixé en 2017.

Les derniers prix de vente pratiqué par la CCPL sur cette dernière extension ont été de 15 € ht/m² et 17,06 € ht.

La valeur du m² de terrain à bâtir viabilisé déterminée dans l'avis antérieur n° 2821068 en date du 20/11/2020, soit **20 € ht/m²**, est reconduite.

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 lots de terrain à bâtir créés sur les parcelles ZC 43 et ZC 44 fixée antérieurement à **20 € ht/m²** est reconduite.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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: 14107511

Réf LIDO/OSE : 2023-29068-71705

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>	Lots de TAB en zone d'activité économique
<i>Adresse du bien :</i>	ZAE de KERMAT - GUICLAN
<i>Département :</i>	FINISTERE
<i>Valeur vénale :</i>	25 € ht/m ² 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 :	12/10/2023

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 le prix de vente des lots de terrain à bâtir créés dans une nouvelle extension de la zone de Kermat.

Elle envisage un prix de 22 € ht/m² pour les terrains d'une surface supérieure à 10 000 m² et 25 €/m² pour les lots de plus petite surface.

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 proximité de la RN 12

4.3. Références cadastrales

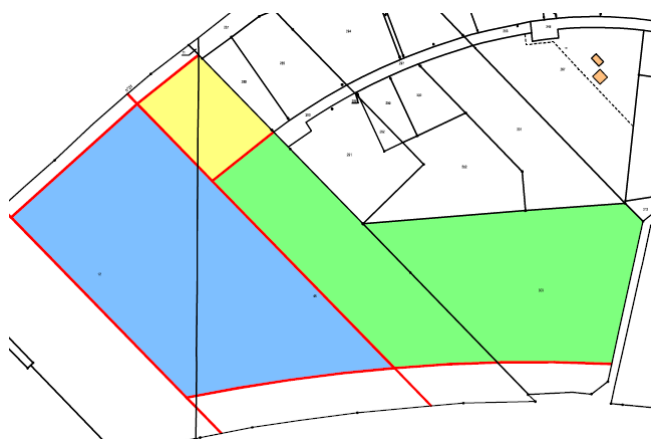
Parcelles ZC 45 et ZB 12 renumérotées comme suit pour une surface totale de 58 536 m².

N° PARCELLE	SURFACE EN M ²
ZB 46	897
ZB 48	1791
ZC 310	7
ZC 311	2916
ZC 313	13625
ZC 316	2172
ZB 47	1917
ZB 49	17067
ZC 312	13611
ZB 51	13
ZC 315	4520
TOTAL	58536

4.4. Descriptif

Lots de terrain à bâtir viabilisés créés dans une nouvelle extension de la ZAE de kermat sur les parcelles cadastrées ZC 45 et ZB 12.

La surface des lots de TAB à commercialiser est estimée à 46 826,8 m² pour une surface totale de 58536 m² incluant la voirie et les espaces verts.



Les données du prix de revient communiquées par la CCPL sont récapitulées dans le tableau ci après :

ACHAT DE PARCELLES ZC 45 ET ZB 12

NOM ANCIEN PROPRIETAIRE	N° PARCELLE	SURFACE EN M ²	PRIX ACQUISITION	INDEMNITES D'EVICITION	FRAIS DE NOTAIRE	TOTAL
GESTIN (achat en 2022)	ZB 46	897	5,28 €	1794	78,4	6 609 €
GESTIN (achat en 2022)	ZB 48	1791	5,28 €	3582	156,53	13 195 €
GESTIN (achat en 2022)	ZC 310	7	5,28 €	14	0,61	52 €
GESTIN (achat en 2022)	ZC 311	2916	5,28 €	5832	254,86	21 483 €
GESTIN (achat en 2022)	ZC 313	13625	5,28 €	27250	1190,81	100 381 €
GESTIN (achat en 2022)	ZC 316	2172	5,28 €	4344	189,83	16 002 €
GESTIN (achat en 2023)	ZB 47	1917	5,35 €	3834	167	14 257 €
GESTIN (achat en 2023)	ZB 49	17067	5,35 €	34134	1490	126 932 €
GESTIN (achat en 2023)	ZC 312	13611	5,35 €	27222	1188	101 229 €
GESTIN (achat en 2023)	ZB 51	13	5,35 €	26	1	97 €
GESTIN (achat en 2023)	ZC 315	4520	5,35 €	9040	394	33 616 €
	TOTAL	58536		117072	5111,04	433 852 €
	Surface estimée commercialisable	46828,8				

COUT D'AMENAGEMENT

MARCHES TRAVAUX/MAITRE D'ŒUVRE	ENTREPRISE	PRIX MARCHES
Maître d'œuvre VRD	ING CONCEPT	21630
Evaluation environnementale	Atelier Urbain	6800
Architecte paysager	Jardin Public	2520
Permis d'aménager	Cabinet Jorand	1 900,00
Bornage	Régis Quénaon	1 150,00
MAITRISE D'ŒUVRE	sous total	34 000,00
Terrassement, empièchement, revêtement provisoire	SETAP	174 928,00
Voierie définitive	EUROVIA	174 624,60
Réseaux eaux pluviales, eaux usées, eau potable	SETAP	263 101,00 €
Aménagements paysagers,		12 737,50 €
TRAVAUX	sous total	625 391,10 €
	TOTAL	659 391,10 €

Le prix de revient total de l'aménagement et de la viabilisation de l'extension est de 1 093 243,18 € HT.

Pour une surface commercialisée estimée de 46 826,8 m², le prix de TAB ressort à 23,35 € HT.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : CCPL

Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME

PLU 07/03/2023 Zonage 1UIa

zone à urbaniser à court terme destinée 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 constructibles 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
						moyenne	14,52	
						médiane	15	

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

La CCPL a aménagé plusieurs extensions de la ZAE de KERMAT.

- Concernant la parcelle ZC 58, le prix des lots créés à commercialiser a été fixé à 10 € ht/m² par la CCPL, conformément à l'avis n°2019-068-0943 du 20/09/2019.

- L'extension créée ensuite sur les parcelles ZC 43 (12 160 m²) ZC 44 (44 650 m²) a fait l'objet de l'avis n° DS 2821068 en date du 20/11/2020 concernant la détermination du prix de vente au m² des 6 lots de terrains viabilisés (emprise totale lotie de 37 195 m²).

Surface totale des lots à commercialiser : 32 725 m² ; Lot 11 – 2377 m² ; Lot 19 – 8000 m² ; Lot 20 – 10828 m² ; Lot 21 – 3031 m² ; Lot 22 – 1621 m² ; Lot 23 – 6796 m².

En fonction du prix de revient de l'aménagement de cette extension qui était de 18 €/m², le prix de vente proposé pour les nouveaux lots de terrain à bâtir viabilisé a été fixé à 20 € ht/m².

Le prix de vente pratiqué par la CCPL sur cette dernière extension est de 15 € ht/m².

- Concernant la nouvelle extension créée sur les parcelles ZC 45 et ZB 12, la CCPL souhaite pratiquer un prix différencié selon la surface du lot commercialisée :

- 25 € ht/m² pour les lots d'une surface inférieure à 10 000 m²

- 22 € ht/m² pour les lots d'une surface supérieure à 10 000 m².

La CCPL a déposé en parallèle une demande d'avis souhaitant fixer le prix de vente du lot de TAB cadastré ZC 306 à 25 € ht/m².

En raison du prix de revient du m² commercialisé (23,35 €/m²), la valeur vénale des lots de terrain à bâtir à vendre sur la dernière extension de ZAE de Kermat est fixée à 25 € ht/m², quelque soit la surface du lot.

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 lots de terrain à bâtir à commercialiser est arbitrée à **25 € ht/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 décommunautaire 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

COMMUNE DE GUICLAN

" Zone de KERMAT "

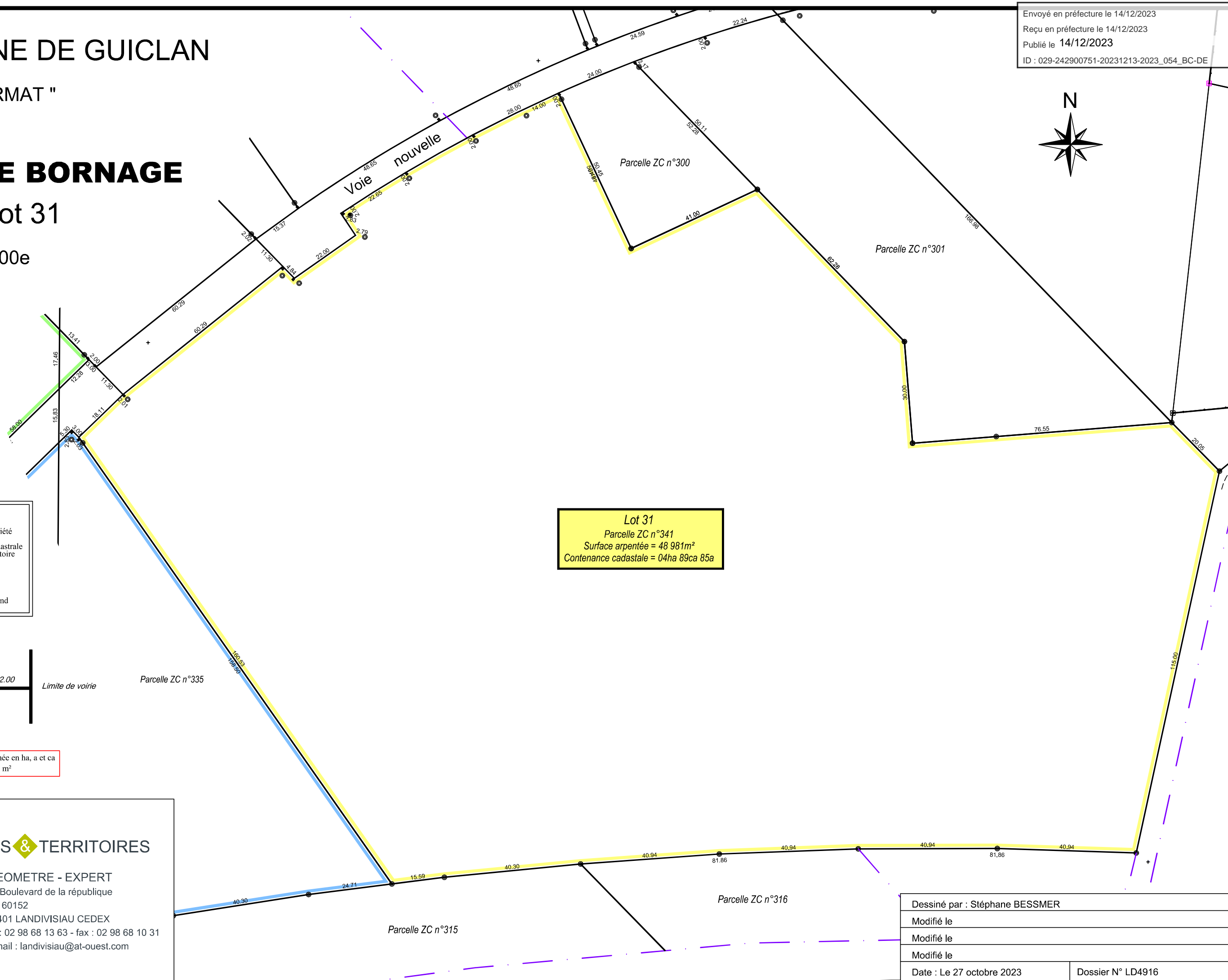
Section ZC

PLAN DE BORNAGE

Plan du Lot 31

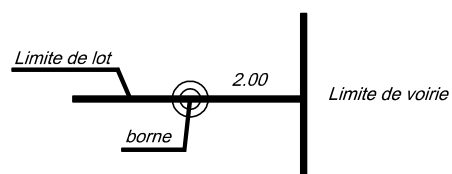
Echelle : 1/1 000e

Envoyé en préfecture le 14/12/2023
Reçu en préfecture le 14/12/2023
Publié le 14/12/2023
ID : 029-242900751-20231213-2023_054_BC-DE



Lot 31
Parcelle ZC n°341
Surface arpentée = 48 981m²
Contenance cadastrale = 04ha 89ca 85a

- LEGENDE :**
- Limite de propriété
 - - - Application cadastrale non contradictoire
 - ⊗ Borne O.G.E.
 - ⊠ Piquet
 - ⊕ Clou ou Tire-fond



Contenance cadastrale exprimée en ha, a et ca
Surface arpentée exprimée en m²

AMENAGEMENTS & TERRITOIRES



GEOMETRE - EXPERT
63 Boulevard de la république
BP 60152
29401 LANDIVISIAU CEDEX
tel : 02 98 68 13 63 - fax : 02 98 68 10 31
e-mail : landivisiau@at-ouest.com

Reproduction réservée

Dessiné par : Stéphane BESSMER	
Modifié le	
Modifié le	
Modifié le	
Date : Le 27 octobre 2023	Dossier N° LD4916