

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU FINISTERE
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE LANDIVISIAU



Délibération N°2025-036-BC

Date de convocation : 03 juin 2025

Membres du bureau en exercice : 9	Présents : 7	Votants : 7
-----------------------------------	--------------	-------------

Zone d'activités de Kermat à Guiclan – Cession de terrain

L'an deux mil vingt-cinq, le 10 du mois de juin à 16 heures, le bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au pôle communautaire sous la présidence de M. Henri BILLON, Président.

Présents

Mme CLAISSE Laurence
M. JEZEQUEL Jean
M. BODIGUEL Robert
M. MIOSSEC Gilbert
M. DUFFORT Jean-Philippe
M. GILET Yves-Marie

Absent(s) excusé(s)

Mme HENAFF Marie Claire
Mme GUILLERM Babeth

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

Secrétaire de séance : M. MIOSSEC Gilbert

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 Menuiserie Menez souhaite s'y implanter et acquérir le lot 28 d'une surface totale de 4.446 m² comprenant les parcelles ZB 52 d'une superficie de 4.370 m² et ZC 333 d'une superficie de 76 m² afin d'y construire un bâtiment et d'installer une activité de menuiserie.

Zone d'activité	Acquéreur	Surface	Prix au m ²	Montant
Zone de Kermat	Menuiserie MENEZ	4.446 m ²	25,00 € ht/m ²	111.150 € HT

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

Afin de finaliser la vente des terrains décrits ci-dessus,

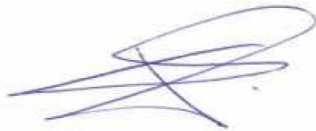
Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L.1111-1 ;
Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-07-34 en date du 16 juillet 2020 donnant délégation d'attribution au bureau communautaire ;
Vu l'avis des domaines en date du 20 octobre 2023, ci-annexé ;
Ayant 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 4.446 m² au prix de 111.150 € HT à la Menuiserie Menez, représentée par Thomas MENEZ 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 11 juin 2025.

Le Secrétaire de séance,
Gilbert MIOSSEC.



Le Président,
Henri BILLON.



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 : 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: 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 :	☐
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

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

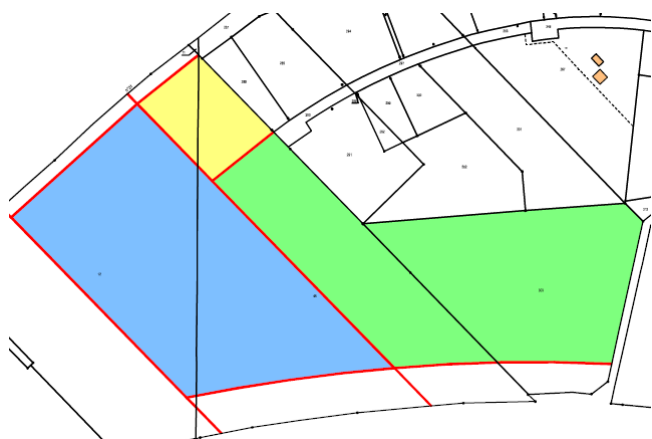
Parcelles ZC 45 et ZB 12 renumérotées comme suit pour une surface totale de 58 536 m².

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, empierrement, 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 revient HT au m² d'un lot 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
+10 P0, +0+1P0+, !0	105//ZB/11 !//	"A# \$!&S!A"	"(S)R(&G# * #	+1/01/+0+1	,+00	- 000	+0	) erre
+10 P0, +0+1P05,0.	- .//ZC/+! //+. !	G ' !C"A#	ZA / (R0A) " * C0 (#& (#	++/0, /+0+1	.000	.0 000	10	) errain 1 23tir
+10 P0, +0+1P0. - !.	- .//ZC/+! -//	G ' !C"A#	ZA / (R0A) " * C0 (#& (#	+ /0 /+0+1	+,44	+, 440	10	) errain 1 23tir
+10 P0, +0+1P0. - !5	- .//ZC/+4 //	G ' !C"A#	ZA / (R0A) " * C0 (#& (#	+ /0 /+0+1	5! 1	5! 10	10	) errain 1 23tir
+10 P0, +0+1P1+, 4-	105//ZC/5-0//, 5,	"A# \$!&S!A"	" (&(R#	,1/05/+0+1	+1, .	+, 040	15	\$5ers
+10 P0, +0++P0 0 -	105//BC/1.5//	"A# \$!&S!A"	Z * # (\$ (CR(AC= !" " (R , R ' (A"B(R) CA0 ' S	0, /0/+0++	+,0-	. 0 !0	15	) errain 1 23tir
+10 P0, +0++P0 0 .	105//BC/1. .//	"A# \$!&S!A"	Z * # (\$ (CR(AC= !" " (R ! R ' (A"B(R) CA0 ' S	14/0/+0++	,4. -	5- 410	15	) errain 1 23tir
+10 P0, +0++P0-05,	- .//ZC/ ,01//, 00	G ' !C"A#	ZA / (R0A) " * C0 (#& (#	14/0, /+0++	. 14	. 140	10	) errain 1 23tir
+10 P0, +0++P0. +5,	105//BC/1.4//	"A# \$!&S!A"	Z * # (\$ (CR(AC= !" " (R 4 R ' (A"B(R) CA0 ' S	++/0 /+0++	-000	!0 000	15	) errain 1 23tir
+10 P0, +0++P0! , !-	105//BC/1. //	"A# \$!&S!A"	Z * # (\$ (CR(AC= !" " (R 1 R ' (A"B(R) CA0 ' S	1+ /05/+0++	1- 15	+5 +5	15	) errain 1 23tir
+10 P0, +0++P1, !4.	- .//ZC/ ,05//	G ' !C"A#	ZA / (R0A) " * C0 (#& (#	+1/0- /+0++	+ - +.	, ! +0	15	) errain 1 23tir
+10 P0, +0+, P0+, 1.	105//BC/+0-//	"A# \$!&S!A"	Z * # (\$ (CR(AC= !" " (R , R ' (A"B(R) CA0 ' S	10/01/+0+,	101 5	++0 000	+15- !	) errain 1 23tir
+10 P0, +0+, P04+.	- .//ZC/ ,11//+ . . ZB .	G ' !C"A#	ZA / (R0A) " * C0 (#& (#	+4/0 /+0+,	- 00	10! +1	140-	) errain 1 23tir
						mo7enne	1 85+	
						m8diane	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.

- 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 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