

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



Délibération N°2025-050-BC

Date de convocation : 19 août 2025

|                                   |              |             |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Membres du bureau en exercice : 9 | Présents : 6 | Votants : 6 |
|-----------------------------------|--------------|-------------|

**Zone de Triévin à Plouvorn – Cession d'une parcelle – SCI DE KEROUHAL 2**

L'an deux mil vingt-cinq, le 26 du mois d'août à 16 heures, le bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au pôle communautaire sous la présidence de M. Henri BILLON, Président.

Présents

Mme HENAFF Marie Claire  
M. JEZEQUEL Jean  
M. BODIGUEL Robert  
Mme GUILLERM Babeth  
M. GILET Yves-Marie

Absent(s) excusé(s)

Mme CLAISSE Laurence  
M. MIOSSEC Gilbert  
M. DUFFORT Jean-Philippe

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

Secrétaire de séance : M. BODIGUEL Robert

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

La Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a aménagé la Zone d'Activités de Triévin à Plouvorn.

L'entreprise Loussot TP souhaite s'y implanter et acquérir les parcelles G1457 d'une surface de 2.662 m<sup>2</sup> et G1458 d'une surface de 344 m<sup>2</sup>, soit une surface totale de 3.006 m<sup>2</sup>, pour des besoins de stockage d'engins et de matériels.

La cession de cette parcelle à la SCI DE KEROUHAL 2 s'opérera aux conditions suivantes :

| Zone d'activité | Acquéreur         | Surface              | Prix au m <sup>2</sup>    | Montant     | TVA sur marge |
|-----------------|-------------------|----------------------|---------------------------|-------------|---------------|
| Zone de Triévin | SCI DE KEROUHAL 2 | 3.006 m <sup>2</sup> | 15,00 € ht/m <sup>2</sup> | 45.090 € HT | 6.622,20 €    |

L'avis des domaines en date du 28 juillet 2025 fait état d'une valeur estimée de ce terrain à hauteur de 15 € HT/m<sup>2</sup>.

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 28 juillet 2025, 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 3.006 m<sup>2</sup> au prix de 45.090 € HT à la SCI DE KEROUHAL 2 ou toute autre société pouvant s'y substituer.**
- **Précise que le prix à payer par l'acquéreur est de 51.712,20 €, taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise, et se décompose en un prix net HT de 45.090 € et une taxe sur la valeur ajoutée sur la marge égale à 6.622.20 €.**
- **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 27 août 2025.

Le Secrétaire de séance,  
Robert BODIGUEL.



Le Président,  
Henri BILLON.



# COMMUNE DE PLOUVORN

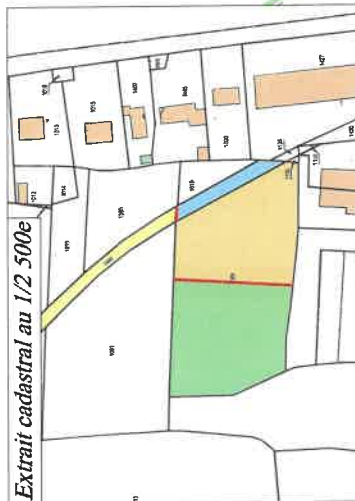
" TRIEVIN "

Section G1

## PLAN DE DIVISION

Propriétés de la C.C.P.L. et de la commune de PLOUVORN

Echelle : 1/500e



| LEGENDE : |                                           |
|-----------|-------------------------------------------|
|           | Nouvelle limite                           |
|           | Application cadastrale non contradictoire |
|           | Limite connue                             |
|           | Clou ou Tiro-fond                         |
|           | Nouvelle borne O.G.E                      |
|           | Ancienne borne O.G.E.                     |
|           | Bât, Bât léger                            |

### AMENAGEMENTS & TERRITOIRES

**A&T**  
GEOMETRE - EXPERT  
63, Boulevard de la République  
29 400 LANDIVISIAU  
tel : 02 98 68 13 63  
e-mail : landivisiau@at-ouest.com  
https://www.at-ouest.com

Plan dressé par Stéven LE BONHOMME Géomètre Expert à LANDIVISIAU

Envoyé en préfecture le 27/08/2025

Reçu en préfecture le 27/08/2025

Publié le

ID : 029-242900751-20250827-2025\_050\_BC-DE

Reproduit  
Modifié le :  
Date : 22 juillet 2024  
Réalisé par : S.B.  
Dossier N° LD2877



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE ÉQUILIBRÉ

GE : Stéven LE BONHOMME/ Cabinet : 1991B200015

Numéro de dossier : LD2877

**SIGNATURES ÉLECTRONIQUES.**

Les signatures sur cette page sont la représentation visible des certificats de signature intégrés à ce document.

Signé par Henri BILLON Président de la C.C.P.L.  
Le 26/07/24  
ID: 16...  
Certifié with  
**Universign**

Henri BILLON Président de la C.C.P.L.

Signé par Gilbert MIOSSEC maire de PLOUVONN  
Le 24/07/24  
ID: 16...  
Certifié with  
**Universign**

Gilbert MIOSSEC maire de PLOUVONN

Signé par Stéven Le Bonhomme  
Le 27/07/24  
ID: 16...  
Certifié with  
**Universign**

Stéven LE BONHOMME

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

La publication de vos actes s'effectue  
**GEO THÈQUE**  
La publication de vos actes s'effectue

Direction Générale des Finances Publiques

Le 28 juillet 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Finistère

Pôle d'évaluation domaniale  
7A allée Urbain Couchouren  
29107 Quimper cedex

Courriel : ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Finistère  
à  
Monsieur le Président de la Communauté de  
communes du Pays de Landivisiau

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Thierry NATUREL  
Courriel : thierry.naturel@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.24.64.28.94

Réf DS: 25484891  
Réf OSE : 2025-29210-54792

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



*Nature du bien :* parcelles de terrain

*Adresse du bien :* Trevien Plouzevede Goarem, Plouvorn

*Valeur vénale:* 15 €/m<sup>2</sup> (101 580 € pour 6 722 m<sup>2</sup>)

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Communauté de communes du Pays de Landivisiau.

Affaire suivie par : Mme Nicole JEZEQUEL, responsable Pôle Économie Tourisme.

## 2 - DATES

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| de consultation :                         | 23/07/2025 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : |            |
| du dossier complet :                      | 25/07/2025 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>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

Cession à des entreprises.

Prix envisagé : 15 €/m<sup>2</sup>.

---

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune  | Parcelle | Adresse/Lieu-dit          | Contenance (m²) |
|----------|----------|---------------------------|-----------------|
| PLOUVORN | G 1456   | Trevien Plouzevede Goarem | 2 906           |
|          | G 1457   |                           | 2 662           |
|          | G 1458   |                           | 344             |
|          | G 1459   |                           | 860             |
| total    |          |                           | 6 772           |

Procès verbal du cadastre du 31/07/2024 :

G 1456 et G 1457 sont issues de la division cadastrale de G 1089

G 1458 et G 1459 sont issues de la division cadastrale de G 1445

### 4.2. Descriptif

Les parcelles actuellement en nature de terre forment tènement foncier au sein d'une Zone d'Activités aménagée par la Communauté de Communes.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Communauté de communes du Pays de Landivisiau.

Origine de propriété :

- G 1456 et G 1457 (alors G 1089) : acte de vente du 15/12/2020.

- G 1458 et G 1459 : acte de vente du 27/11/2024.

## 6 - URBANISME

**Secteur 1AUii** du plan local d'urbanisme.

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne

disposant pas des équipements généraux suffisants.

Zones 1AU : elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- 1AUb : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne en ordre continu ou discontinu ;
- 1AUii : **secteur d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt.**

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE : DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

### 8.1. Étude de marché : terrains à Plouvorn en zones d'activités

|                             | date     | parcelle                               | description<br>(dans acte de vente) | superf. m <sup>2</sup> | prix HT  | prix/m <sup>2</sup> | observations                                                                        |
|-----------------------------|----------|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | 14/04/23 | AB 337<br>rue d'Armor                  | parcelle de terrain                 | 509                    | 8 000 €  | 15,72 €             | zone <b>Uia</b> du PLU : secteur d'activités artisanales, de bureaux et d'entrepôts |
| 2                           | 16/08/21 | G 1442<br>rte de St<br>POI             | terrain                             | 1 085                  | 25 000 € | 23,04 €             | zone <b>Uia</b>                                                                     |
| transactions plus anciennes |          |                                        |                                     |                        |          |                     |                                                                                     |
| 3                           | 12/12/19 | G 1418-G<br>1425<br>zone de<br>Triévin | terrain                             | 10 401                 | 83 208 € | 8,00 €              | vendeur : communauté de communes<br>acquéreur : département<br><b>secteur Uii</b>   |
| 4                           | 15/07/17 | G 1282<br>zone de<br>Triévin           | terrain à bâtir                     | 11 585                 | 69 510 € | 6,00 €              | vendeur : communauté de communes<br>acquéreur :<br>SCI<br><b>secteur Uii</b>        |

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

Les parcelles seront vendues après aménagement du secteur par la collectivité, une étude de marché portant sur les transactions relatives à des terrains en zone d'activités, et qui ne se limite pas aux zones AU (à urbaniser), est donc pertinente.

Un avis du Domaine du 21/11/2023 arbitrait la valeur vénale de terrains en zone Uii à Plouvorn à hauteur de 15 €/m<sup>2</sup>. Une délibération de la Communauté de Communes pour céder une parcelle à ce prix a ensuite été prise en 2024.

Il s'agit d'une valeur minimale puisqu'un terme de comparaison, le n°2, fournit un prix à 23 €/m<sup>2</sup>, mais comme il n'a pas été trouvé d'autres TC qui inciteraient à majorer la valeur, celle de 15 €/m<sup>2</sup> proposée en 2023 par le Domaine peut être reconduite pour cet arbitrage.

$6\,772\text{ m}^2 \times 15\text{ €} = \underline{101\,580\text{ €}}$ .

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, 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 du bien est arbitrée à **15 €/m<sup>2</sup>** (101 580 € pour 6 722 m<sup>2</sup>). Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

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.

## 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 et par délégation,  
l'inspecteur des Finances publiques



Thierry NATUREL