

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

  
Pays de  
**Landivisiau**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
séance du 8 octobre 2024

## Délibération N°2024-047-BC

Date de convocation : 1<sup>er</sup> octobre 2024

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

### **Cession des parcelles constituant un ensemble de parcelles de terre et prairie sur Landivisiau à la SAFER**

L'an deux mil vingt-quatre, le 8 du mois d'octobre à 17 heures, le bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au pôle communautaire sous la présidence de M. Henri BILLON, Président.

Présents

Mme CLAISSE Laurence  
Mme HENAFF Marie Claire  
M. JEZEQUEL Jean  
M. BODIGUEL Robert  
Mme GUILLERM Babeth  
M. MIOSSEC Gilbert  
M. DUFFORT Jean-Philippe

Absent(s) excusé(s) /

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

Secrétaire de séance : M. DUFFORT Jean-Philippe

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

Par acte notarié du 17.10.2015, la Communauté de communes s'est portée acquéreur d'un ensemble de parcelles de terre et prairie à Landivisiau d'une surface de 18ha 79a 46ca. Cette acquisition s'était opérée dans le cadre de l'extension de la zone du Vern à Landivisiau en vue de proposer d'autres terres agricoles aux agriculteurs cultivant les terrains potentiellement concernés par l'aménagement.

Ces terres ont été confiées en gestion à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) de Bretagne jusqu'au 31.12.2024. Cette convention de gestion SAFER ne pouvant plus être renouvelée et le développement Ouest de la ZAE du Vern s'étant opéré sans échange de terres, il est proposé la cession d'une partie de ces terres à la SAFER d'une surface totale de 15 ha 31 a 83 ca au prix de 109 000 € TTC dont TVA néant telle que :

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface
KERVAN PELLA	B	1395				20 a 01 ca
KERVAN PELLA	B	1396				59 a 63 ca
KERVAN PELLA	B	1397				34 a 41 ca
JUDEE	ZD	0024	A			2 ha 11 a 00 ca
JUDEE	ZD	0024	B			1 ha 25 a 50 ca
KERVAN TOSTA	ZE	0037				1 ha 89 a 00 ca
KERVAN PELLA	ZE	0101				16 a 32 ca
KERVAN PELLA	ZE	0121	A		0038	78 a 50 ca
KERVAN PELLA	ZE	0121	B		0038	1 ha 82 a 32 ca
KERVAN PELLA	ZE	0121	C		0038	10 a 00 ca
LA POTERIE	ZH	0026				66 a 80 ca
KERVAN TOSTA	ZH	0027	A			1 ha 04 a 90 ca
KERVAN TOSTA	ZH	0027	B			96 a 90 ca
LA POTERIE	ZH	0125	A		0024	47 a 07 ca
LA POTERIE	ZH	0125	B		0024	1 ha 17 a 70 ca
KERVER	ZK	0206			0017	42 a 32 ca
KERVER	ZK	0209			0069	1 ha 29 a 45 ca

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 l'avis rendu par le service des domaines en date du 11.09.2024 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-07-34 en date du 16 juillet 2020 donnant délégation d'attribution au bureau communautaire ;

Ayant entendu son rapporteur, M. le Président ;

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

- **Décide de la vente des parcelles susvisées d'une surface totale de 15 ha 31 a 83 ca au prix 109 000 € TTC dont TVA néant à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) de Bretagne.**
- **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 9 octobre 2024.

Le Secrétaire de séance,  
Jean-Philippe DUFFORT.

Le Président,  
Henri BILLON.







**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/10/2024

Reçu en préfecture le 09/10/2024

7302 - SD

Publié le

ID : 029-242900751-20241009-2024\_047\_BC-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11/09/2024

**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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : RUMAIN Brigitte  
téléphone : 02 98 00 02 47/ 06 98 17 36 24  
courriel : brigitte.rumain@dgfip.finances.gouv.fr

M Le Président  
Communauté de Communes du Pays de  
LANDIVISIAU

**Réf. DS: 19381675**

**Réf LIDO/OSE : 2024-29105-59729**

## 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>	Terres agricoles de différentes catégories
<i>Adresse du bien :</i>	Divers lieux-dit 29400 LANDIVISIAU
<i>Département</i>	Finistère
<i>Valeur vénale</i>	109 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Communauté de Communes du Pays de LANDIVISIAU  
affaire suivie par : Floch Erwan, DGS

## 2 - DATES

de consultation :	08/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	10/09/2024
du dossier complet :	10/09/2024

## 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

La Communauté de Communes du Pays de LANDIVISIAU a saisi le pôle d'évaluation domaniale en vue de la fixation de la valeur vénale de terres qu'elle possède sur la commune de Landivisiau en différents lieux-dit et qu'elle souhaite céder à la SAFER.

Les 2 parties ont convenu d'un prix de 90 000 € pour une surface de 15 ha 31 a 83 ca.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

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

### 4.3. Références cadastrales et descriptif

Commune : LANDIVISIAU

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien N°	Surface	NR
KERVAN PELLA	B	1395				20 a 01 ca	L
KERVAN PELLA	B	1396				59 a 63 ca	T
KERVAN PELLA	B	1397				34 a 41 ca	T
JUDEE	ZD	0024	A			2 ha 11 a 00 ca	T
JUDEE	ZD	0024	B			1 ha 25 a 50 ca	P
KERVAN TOSTA	ZE	0037				1 ha 89 a 00 ca	P
KERVAN PELLA	ZE	0101				16 a 32 ca	S
KERVAN PELLA	ZE	0121	A		0038	78 a 50 ca	T
KERVAN PELLA	ZE	0121	B		0038	1 ha 82 a 32 ca	T
KERVAN PELLA	ZE	0121	C		0038	10 a 00 ca	T
LA POTERIE	ZH	0026				66 a 80 ca	T
KERVAN TOSTA	ZH	0027	A			1 ha 04 a 90 ca	T
KERVAN TOSTA	ZH	0027	B			96 a 90 ca	P
LA POTERIE	ZH	0125	A		0024	47 a 07 ca	L
LA POTERIE	ZH	0125	B		0024	1 ha 17 a 70 ca	T
KERVER	ZK	0206			0017	42 a 32 ca	T
KERVER	ZK	0209			0069	1 ha 29 a 45 ca	T

surface : 15 ha 31 a 83 ca pour la commune de LANDIVISIAU

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes du Pays de LANDIVISIAU

### 5.2. Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

Zonage A

## 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 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

Des mutations récentes de terres comparables ont été recherchées sur le secteur.

#### TERRES

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Sous Groupe
2904P03 2023P04190	193//B/1306//	PLOUGOURVEST	GOASNAVALLEN	18/02/2023	875	680	0,78	Terre
2904P03 2023P04005	97//AC/49//	LAMPAUL-GUIMILIAU	PENGOASIOU	27/02/2023	5455	3 000	0,55	Terre
2904P03 2023P05163	97//E/319//317	LAMPAUL-GUIMILIAU	GASPOTEN PARC AR BODROS	01/03/2023	7876	6 000	0,76	Terre
2904P03 2023P04824	68//G/ 327//326/325/324/331/330/32 9/328/333/322/323/386	GUICLAN	KERELLON GOAREM AR HAD	03/03/2023	68550	47 735	0,7	Terre
2904P03 2023P04881	210//E/226//225/224	PLOUVORN	KERGADIOU	11/03/2023	25060	25 060	1	Terre
2904P03 2023P08670	193//C/746//745	PLOUGOURVEST	GUERNEVEZ PARC AR CHOAT BI	11/05/2023	3410	3 500	1,03	Terre
2904P03 2023P09698	10//ZB/222//	BODILIS	KERVENNOU	24/05/2023	5467	4 600	0,84	Terre
2904P03 2023P09698	10//ZB/171//172	BODILIS	KERVENNOU	24/05/2023	6969	5 900	0,85	Terre
2904P03 2023P13056	10//A/2295//	BODILIS	PARCOU	07/07/2023	309	309	1	Terre
2904P03 2023P13517	10//B/406//	BODILIS	KERFEUNTEUNIOU	21/07/2023	3897	3 897	1	Terre
2904P03 2023P13471	10//B/158//	BODILIS	KERFEUNTEUNIOU	21/07/2023	6450	6 450	1	Terre
2904P03 2023P13946	68//G/ 327//326/325/324/331/330/32 9/328/333/322/323/386	GUICLAN	KERELLON GOAREM AR HAD	28/07/2023	68550	55 950	0,82	Terre
2904P03 2023P16237	193//A/245//1690/1693	PLOUGOURVEST	MENGUEN GOAREM AN DESSEN	01/09/2023	12151	12 151	1	Terre
2904P03 2023P21099	68//G/1015//1013	GUICLAN	COMBOT	24/11/2023	2763	2 800	1,01	Terre
2904P03 2024P01287	97//A/608//627	LAMPAUL-GUIMILIAU	MESPAUT PARC MENEZ BIAN	28/12/2023	7970	3 587	0,45	Terre
2904P03 2024P04037	68//E/496//	GUICLAN	FAGOT PARC AR C HANDY HUEL	09/02/2024	6160	6 468	1,05	Terre
2904P03 2024P03690	97//B/159//	LAMPAUL-GUIMILIAU	TY MEN PARC LAURENTIC	23/02/2024	8590	3 866	0,45	Terre
2904P03 2024P05261	187//B/260//259/283	PLOUGAR	LANGEOGUER GOAREM AR STANG	07/03/2024	26170	28 000	1,07	Terre
2904P03 2024P05261	187//B/ 167//1365/168/169/185	PLOUGAR	LANGEOGUER PARC JEANNETTE	07/03/2024	17015	17 000	1	Terre
2904P03 2024P05261	193//B/98//102/1567	PLOUGOURVEST	KERSCAO GOAREM PER	07/03/2024	10551	8 700	0,82	Terre
2904P03 2024P05460	10//ZB/156//	BODILIS	KERVENNOU BIAN	22/03/2024	8870	7 100	0,8	Terre
2904P03 2024P08428	68//G/935//	GUICLAN	LA POTERIE PARC AR LEUR	17/05/2024	278	200	0,72	Terre

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	0,85	0,85	0,45	1,03
2024	janvier-août	0,84	0,82	0,45	1,07
Synthèse		0,85	0,85	0,45	1,07

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Sous Groupe
2904P03 2024P09020	105//BD/19//	LANDIVISIAU	10 SQ ANATOLE LE BRAZ	22/04/2024	75	95	1,27	Lande
2904P03 2023P09713	105//BR/72//60/67/69/68	LANDIVISIAU	RUE DE GUEBRIAND	11/05/2023	8401	7 000	0,83	Lande
2904P03 2023P03364	187//B/1063//12/10	PLOUGAR	TY MEAN LANN BODILIS	10/02/2023	2703	1 892	0,7	Lande
2904P03 2024P00881	193//C/568//	PLOUGOURVEST	KERVOANEC AR CHEUN VRAS	18/12/2023	12500	6 000	0,48	Lande
2904P03 2024P09247	193//A/1327//	PLOUGOURVEST	SPERNEN PARC AN HENT	10/06/2024	1630	1 300	0,8	Lande

**Synthèse des prix de la sélection**

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	0,67	0,70	0,48	0,83
2024	janvier-août	1,04	1,04	0,80	1,27
Synthèse		0,82	0,80	0,48	1,27

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

Compte tenu des prix ressortant des études de marché ci-dessus, la valeur retenue pour la valorisation des terres destinées à être cédées à la SAFER est arbitrée comme suit :

**Terres** 0,85 €/m² (prix moyen et médian ressortant de l'étude ci-dessus)  
 Soit pour une surface de 103 703 m², une valeur vénale de 88 147,55 €

**Landes** 0,60 €/m² (prix retenu inférieur au prix médian de 0,80 € ressortant de l'étude ci-dessus)  
 Soit pour une surface de 6 708 m², une valeur vénale de 4 024,80 €

**Prés et sol** 0,40 €/m²  
 Soit pour une surface de 42 772 m², une valeur vénale de 17 108,80 €.

La valeur vénale des parcelles à céder d'une surface totale de 153 183 m² est arbitrée à 109 281,15 € arrondie à 109 000 €.

**9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE - MARGE D'APPRÉCIATION**

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 des terres agricoles d'une surface totale de 15 ha 31 a 83 ca destinées à être vendue à la SAFER est fixée à 109 000 €.

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 98 000 € (arrondie).

Il est relevé que la négociation s'est faite sur la base d'un prix de 90

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 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