Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KREIZ BREIZH

Nombre de membres : 40	
Nombre de votants	
Présents	Procuration
30	5

Date de la convocation
5 février 2026

Acte rendu exécutoire après transmission en Sous-Préfecture le 20 février 2026

et publication le 20 février 2026

L'an deux mille vingt-six, le 12 février à 18h,
Le Conseil Communautaire dûment convoqué, s'est réuni à la Salle Lein Roch de Kergrist-Moëlou, en séance publique, sous la Présidence de Madame Sandra Le Nouvel.

PRESENTS : Sandra Le Nouvel – Eric Bréhin – Christel. Guillerm – Raoul Riou – Christophe Jagu – Alexandre Petit – Raymond Géléoc – Bernard Rohou – Sylvie Steunou – Jérôme Lejart – Rollande Le Borgne – Evelyne Aslanoff – Catherine Boudiaf – Georges Galardon - Fabrice Even – Pierre-Yves Daniel – Bernard Trubuilt – Gérard Munier – Pierrick Pustoc'h – Bernadette Le Boëdec – Julie Cloarec – Valérie Le Bonniec – Alain Guéguen – Magalie Corgniec – Eléonore Kogler – Eric Burlot – Marjorie Bert – Guillaume Robic – Jacques Troël – Michel Ollivier

Monsieur Guy Le Foll excusé donne pouvoir à Madame Rolande Le Borgne
Monsieur Jean-Yves Philippe excusé donne pouvoir à Madame Sandra Le Nouvel
Madame Evelyne Minier excusée donne pouvoir à Monsieur Jérôme Lejart
Madame Delphine Cochennec excusée donne pouvoir à Madame Julie Cloarec
Madame Marie-Anne Somda excusée donne pouvoir à Monsieur Raymond Géléoc
Mesdames Nolwenn Burlot et Marie-Claude Le Tanno-Guégan ainsi que Messieurs Claude Bernard, Vincent Coëtmeur, et Christophe Popiol sont aussi excusés sans donner de Pouvoir

Secrétaire de séance : Gérard Munier

Délibération 12.2026 ROSTRENEN – PAE Kerjean 4 – Cession d'un terrain à bâtir à la Société ETA DOUAR DEN

La Présidente rappelle au Conseil Communautaire que la CCKB est propriétaire et gestionnaire du parc d'activités économiques de Kerjean à Rostrenen. Par arrêté municipal en date du 13 mars 2020, la CCKB a été autorisée à aménager une extension dudit part d'activités, dénommée « Kerjean 4 » sur une surface de 114 488m² en 8 lots à bâtir. Elle rappelle également que, par arrêtés municipaux en date des 1er et 19 juillet 2022, un permis d'aménager modificatif a été autorisé afin, notamment, de modifier les périmètres et surfaces des lots n°6 et 7.

La Présidente informe le Conseil Communauté que la société à responsabilité limitée dénommée « *ETA DOUAR DEN* », dont le siège est situé ZA Le Ruellou à Saint-Nicolas-du-Pélem, représentée par Monsieur Fabrice TREHOREL, a sollicité par courrier en date du 22 mai 2024 l'acquisition du lot n°6 d'une surface de 3 032m² cadastré section YH numéro 219.

La SARL ETA DOUAR DEN, créée en juin 2019, est spécialisée dans le soutien aux cultures des exploitations productrices de légumes commercialisés via la SCIC DOUAR DEN. Elle emploie 2 salariés en CDI et jusqu'à 6 salariés saisonniers supplémentaires lors des pics d'activités.
La SARL ETA DOUAR DEN souhaite construire sur le lot n°6 un local d'activités d'une surface d'environ 610m² comprenant un espace atelier pour le stockage et l'entretien des matériels ainsi que des locaux sociaux (bureau, cafétéria, vestiaires et sanitaires).

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

La vente du lot n°6 du parc d'activités économiques de Kerjean 4 à Rostrenen, cadastré section YH numéro 219, d'une surface de 3 032m², au profit de la SARL ETA DOUAR DEN, représentée par M. Fabrice TREHOREL, ou de toute autre personne physique ou morale pouvant s'y substituer, s'effectuera au prix de 12 € HT le m², soit une recette estimée de 36 384 € HT, à laquelle s'ajouteront le montant de la TVA et les éventuels droits de mutation, conformément à la lettre valant avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 11 février 2026 et à la marge d'appréciation prévue.
La Présidente informe le Conseil Communautaire que la commission Economie – Développement du Territoire a émis un avis favorable à cette opération.

Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,
Décide,

- De céder au profit de la SARL ETA DOUAR DEN, représentée par M. Fabrice TREHOREL, ou de toute autre personne physique ou morale pouvant s'y substituer, le lot n°6 du parc d'activités économiques de Kerjean 4 à Rostrenen, cadastré section YH numéro 219, d'une surface de 3 032m², au prix de 12 € HT le m², soit une recette estimée à 36 384 € HT, à laquelle s'ajouteront le montant de la TVA et les éventuels droits de mutation, conformément à la lettre valant avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 11 février 2026 et à la marge d'appréciation prévue.
- De confier la rédaction de l'avant-contrat et de l'acte de vente correspondant à l'Office Notarial du Centre Bretagne, Maîtres Valérie HERY et Audrey TONINI, notaires à Rostrenen, désigné notaire de la CCKB dans cette opération, l'acquéreur sus-indiqué demeurant libre d'associer à cette étude le notaire de son choix, les honoraires étant intégralement à sa charge ;
- D'autoriser la Présidente à signer l'acte définitif et tout acte ou document relatif à la mise en œuvre de cette délibération.

Monsieur Gérard Munier

Secrétaire de séance

Madame Sandra Le Nouvel

Présidente de la CCKB.

La Présidente certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, qui a été transmise en Préfecture et publiée sur le site Internet de la CCKB.

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

Annexe Délibération 17.2026 (Tc...

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

Département :
COTES D ARMOR

Commune :
ROSTRENEN

Section : YH
Feuille : 000 YH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 05/02/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

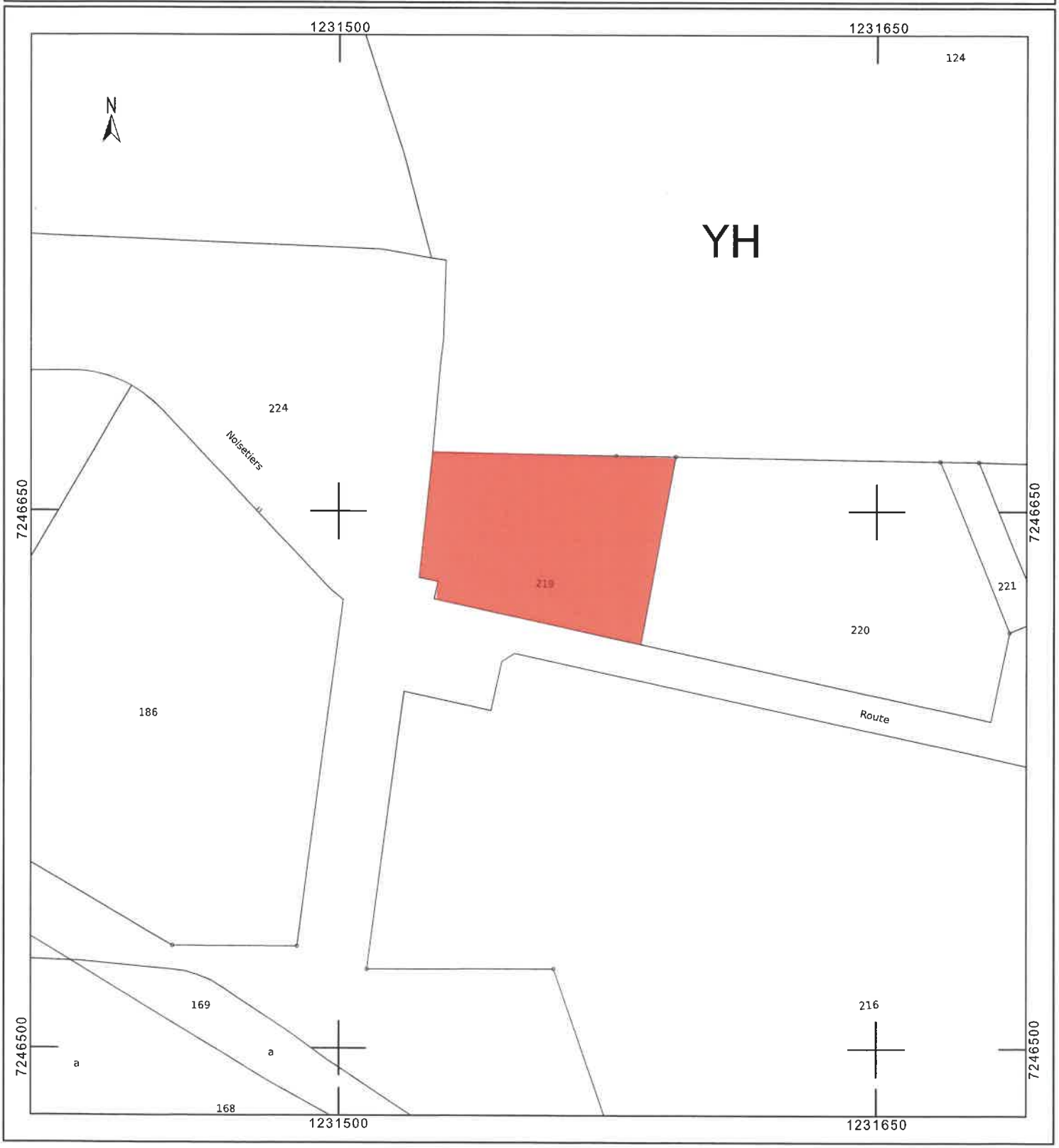
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

Service Départemental des Impôts Fonciers
4 rue Abbé Garnier CS 62123 22022
22022 ST BRIEUC CEDEX 1
tél. 02 96 01 42 42 -fax
ptgc22@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

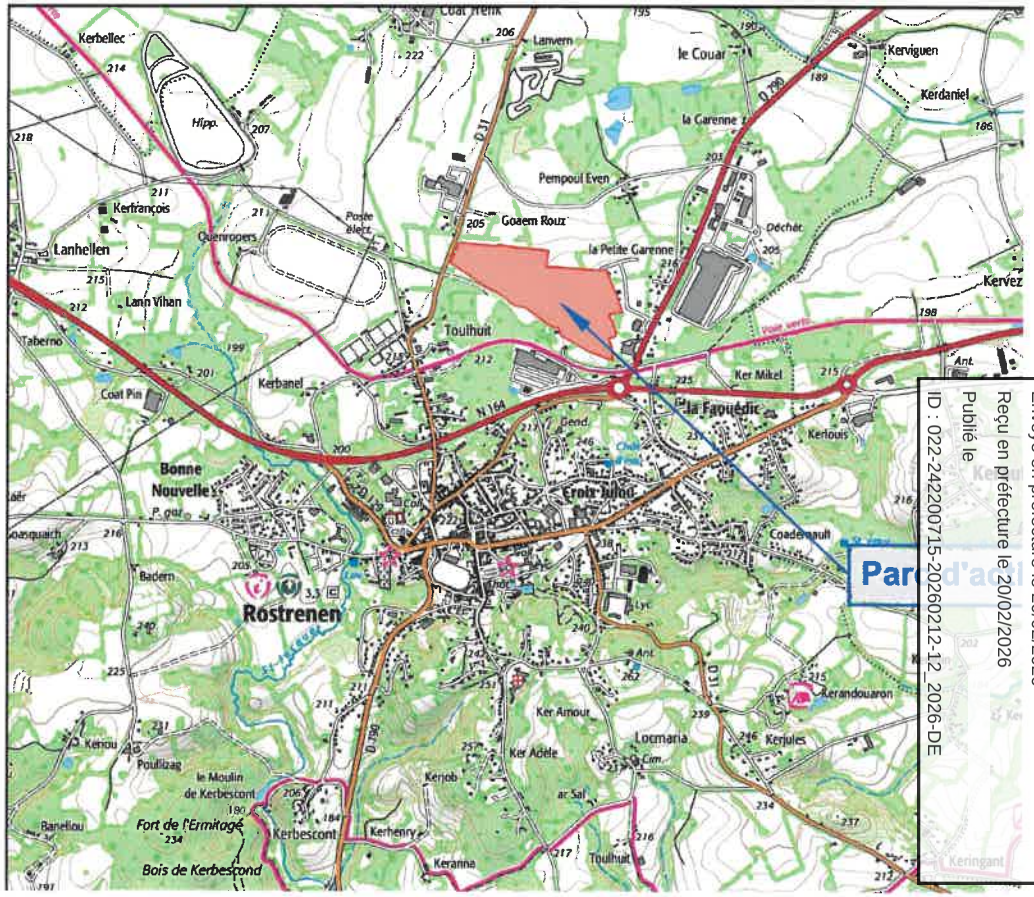
CCKB
Communauté des communes du
Kreiz-Breizh
Kumunezh kumuniou

COMMUNAUTE DE COMMUN
6 Rue Joseph PENNEC
22110 ROSTRENEN

LOT 06

Géofoncier.fr
Toute l'information foncière en ligne

Plan de situation



Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE



LEGENDE

Topographie

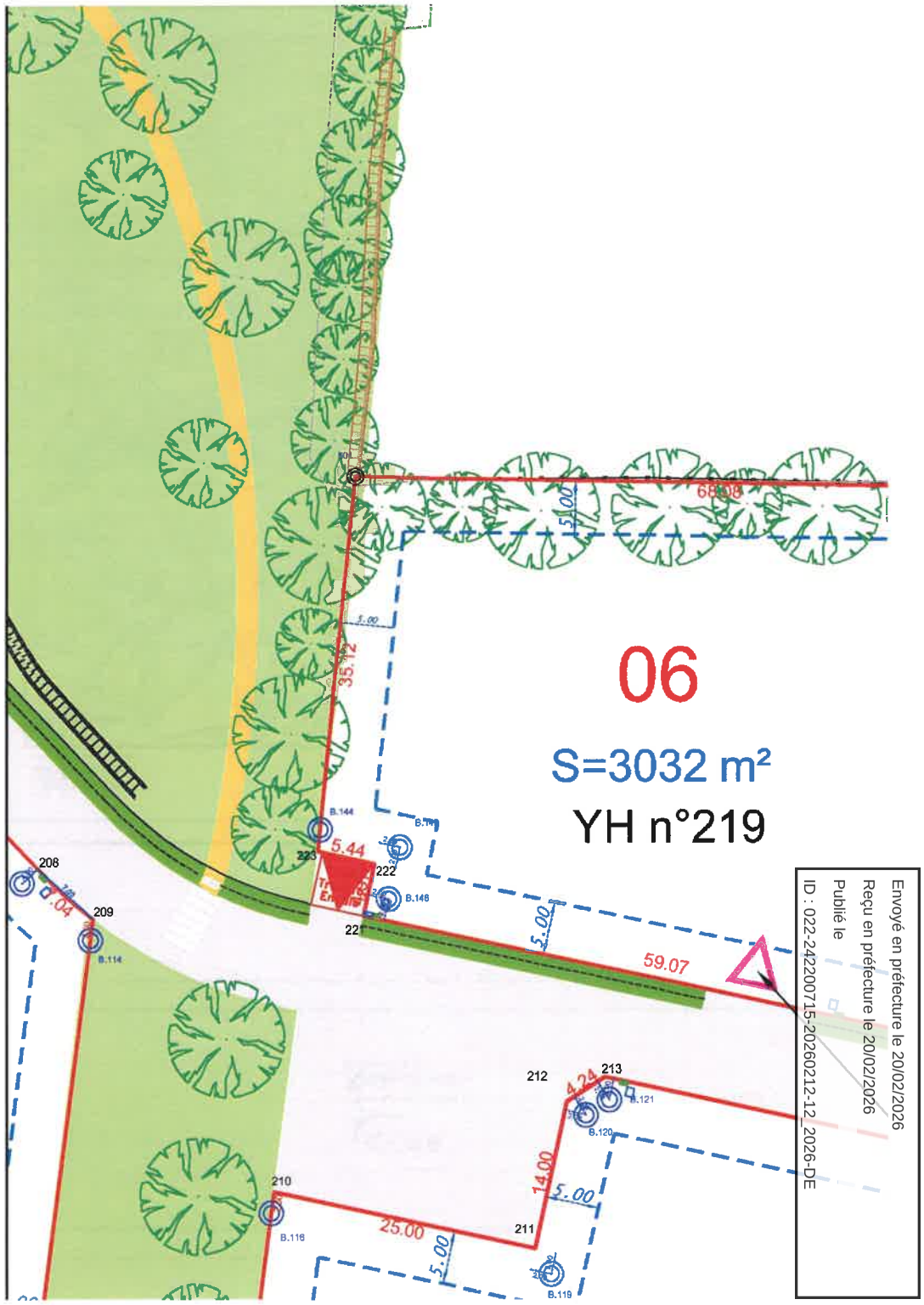
- Courbe de niveau
- Talus existant

Aménagement des surfaces

- Voirie
- Chemin piéton

Réseaux (PROJET)

- Branchement EU
- Branchement EP
- Citerneau AEP



Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne et du département d'Ille-et-Vilaine
Pôle d'évaluation domaniale de Rennes
Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Audrey KERSALÉ
Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.26.18.79.09.

Le 11/02/2026

La Directrice Régionale des Finances Publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes du Kreiz Breizh

Réf DS : 29058150
Réf OSE :

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



Nature du bien :	Quatre parcelles de terrains à bâtir à vocation économique
Adresse du bien :	Route des Noisetiers – 22 110 Rostrenen
Valeur :	**437 600 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Gaëtan BERNARD, responsable du service économique et numérique.

2 - DATES

de consultation :	29/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	29/01/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

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 souhaite céder quatre parcelles de terrain à bâtir situées au sein du Parc d'activités Kerjean à Rostrenen.

Le prix a été négocié à 12 € HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

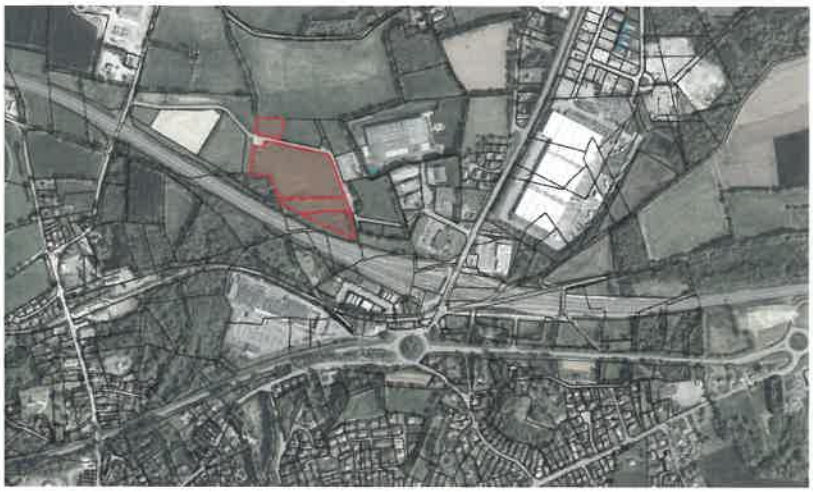
Rostrenen est une commune du département des Côtes-d'Armor, dans la région Bretagne. Rostrenen est située dans la partie occidentale de la péninsule bretonne, à l'intérieur des terres (en Argoat), loin des côtes et des grands centres urbains, dans une région appelée communément le Kreiz Breizh. La RN 164 traverse la commune et contourne par le nord l'agglomération principale.

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

Les parcelles sous expertise sont situées à proximité immédiate de la RN 164 au sein du parc d'activités économiques de Kerjean.

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

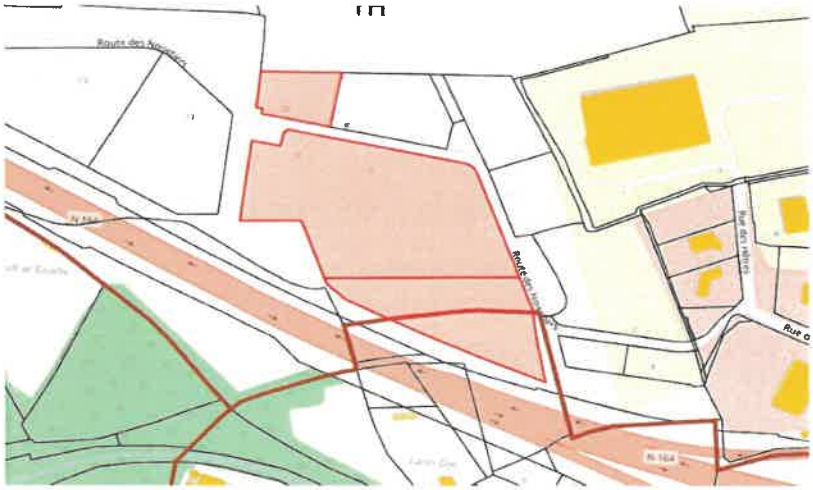
Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE



4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

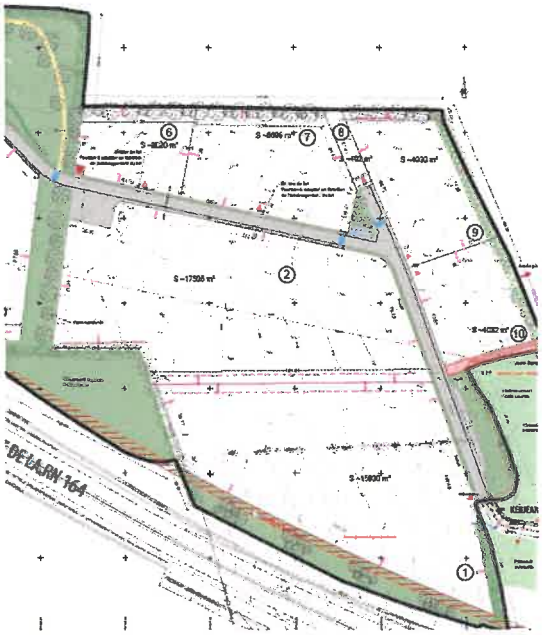
Références Cadastrales	Commune	Adresse	Propriétaire	Contenance en m²	Catégorie	Zonage
BB 265	ROSTRENEN	5 RTE DES NOISETIERS	Communauté de communes	4583	Terrains à bâtir	Uy
YH 225				5296		
YH 216				23379		
YH 219				3032		



Ces quatre parcelles sont constitutives de 3 lots qui se répartiront de la façon suivante :
– Lot 1 d'une surface d'environ 15 930 m² comprenant les parcelles BB 265, YH 225 et YH 216p ;
– Lot 2 d'une surface de 17 505 m² comprenant la parcelle YH 216p ;
– Lot 6 d'une surface de 3 032 m² comprenant la parcelle YH 219.

Vous indiquez que le périmètre des lots 1 et 2 est en cours de modification : une demande de permis d'aménager sera prochainement déposée en mairie de Rostrenen.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE



4.4. Descriptif :

Les parcelles sous expertise sont :
– libres de toute occupation ;
– classées au PLU en zone Uy ;
– desservies par la rue des noisetiers ;
– situées à proximité de l'ensemble des réseaux (électricité, eau et assainissement).

Ces parcelles sont qualifiées de terrain à bâtir.

Les lots seront cédés viabiliser.

4.5. Surfaces non bâties :

36 467 m² (source consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Kreiz Breizh.

5.2. Conditions d'occupation

Libre .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Rostrenen approuvé le 14/01/2015.
Parcelles situées en zone UY, secteur dédié aux activités économiques compatibles avec l'habitat.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée la plus pertinente pour l'évaluation de ce bien.
Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et généralement retenue par le juge de l'expropriation.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Il a été recherché des termes de cessions de terrains à bâtir situés en zone économique à proximité des parcelles sous expertise. Le résultat est le suivant :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	266//YH/217//	ROSTRENEN	5 RTE DES NOISETIERS	28/09/2023	12749	68 590	6,27
2	266//YH/186//	ROSTRENEN	11 RTE DES NOISETIERS	15/02/2024	11738	63 150	6,27
3	266//BB/262// 266//BB/270// 266//BB/269//	ROSTRENEN	7 LAN OGE	21/06/2024	3578	83 333	27,95
4	266//YH/218//	ROSTRENEN	5 RTE DES NOISETIERS	23/07/2025	2475	29 700	12
Moyenne							13,12
Médiane							9,14

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Délibération du Conseil communautaire de la communauté de Communes du Kreiz Breizh en date du 08/12/2022 fixant le prix de vente actualisé des parcelles situées dans les parcs économiques du CCKB à 12 €HT /m² pour ceux de Rostrenen (5,38 €/m² auparavant).

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

À l'appui de l'étude ci-dessus, il ressort un prix moyen au m² pour les terrains à bâtir situés en zone économique de 13,12 €/m², le prix médian s'élève à 9,14 €/m².

Les termes de comparaison n° 1 et 2 sont relatifs à des ventes intervenues au sein du même parc d'activités que celui sous expertise entre la communauté de communes et des professionnels mais selon la précédente grille tarifaire élaborée par le conseil communautaire (prix moyen : 5,38 € /m²).

Le terme n°3 est relatif à une vente intervenue au sein du parc d'activités voisin entre des professionnels (prix : 27,95 €/m²) .

Le terme de comparaison n° 4 est relatif à une vente intervenue au sein du même parc d'activités que celui sous expertise entre la communauté de communes et un professionnel, mais selon la nouvelle grille tarifaire élaborée par le conseil communautaire (prix : 12 € /m²).

Aussi, concernant les lots sous expertise, leur valeur est arbitrée à 12 €/m², conformément au terme de comparaison n°4 et à la délibération du Conseil communautaire de la communauté de Communes du Kreiz Breizh en date du 08/12/2022.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 du bien est arbitrée à : 36 467 m^2 x 12 € /m^2 = 437 604 €, valeur arrondie à **437 600 €.**

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 : 393 840 € HT.

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 12 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.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'a[illegible] 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 la Directrice et par délégation,

Didier DOUALAN
Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 022-242200715-20260212-12_2026-DE