Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251204-C_2025_12_04_13-DE

17 rue Raymonde Folgoas Guillou
CS 82035
29122 PONT L'ABBÉ CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convoqué par lettre du 28 novembre 2025, le conseil de communauté s'est réuni au siège à PONT-L'ABBÉ sous la présidence de Monsieur Stéphane LE DOARÉ, président.

Le jeudi 4 décembre 2025 à 18 h 00.

Sont présents :

M. Stéphane LE DOARÉ, **président,**

M. Jean-Louis BUANNIC, Mme Nathalie CARROT-TANNEAU, M. Jean-Claude DUPRÉ, M. Éric JOUSSEAUME, M. Yannick LE MOIGNE, **vice-président(e)s,**

Mme Valérie DRÉAU, **conseillère communautaire déléguée,**

M. Olivier ANSQUER, M. Jean-Edern AUBRÉE, M. Matthieu BÉRÉHOUC, Mme Gaëlle BERROU, Mme Sonia BORDET, Mme Danielle BOURHIS, M. Jean-Marc BREN, Mme Janick BRETON, M. Yves CANÉVET (à partir de la délibération N° C-2025-12-04-02), M. Cyrille LE CLEAC'H, Mme Brigitte LE GALL-LE BERRE, M. Daniel LE PRAT, M. Christian LOUSSOUARN, Mme Catherine MONTREUIL, Mme Maryannick PICARD, Mme Anne PRONOST, M. Denis STÉPHAN, Mme Nelly STÉPHAN, **conseiller(e)s communautaires.**

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Yves CANÉVET à Mme Danielle BOURHIS (jusqu'à la délibération N° C-2025-12-04-01)
Mme Lauriane CARROT à Mme Nathalie CARROT-TANNEAU
M. Ronan CRÉDOU à Mme Gaëlle BERROU
M. Stéphane DAOULAS à Mme Nelly STÉPHAN
Mme Michelle DIONISI à M. Olivier ANSQUER
M. Jean-Michel GAIGNÉ à M. Éric JOUSSEAUME
M. Bruno JULLIEN à Mme Catherine MONTREUIL
Mme Marie-Pierre LAGADIC à Mme Valérie DRÉAU
Mme Fabienne LE GARS à M. Denis STÉPHAN
Mme Jocelyne LE RHUN à M. Jean-Marc BREN
M. Jean L'HELGOUARC'H à Mme Sonia BORDET
Mme Anne MADELEINE à M. Matthieu BÉRÉHOUC
M. Stéphane MOREL à M. Stéphane LE DOARÉ

Absents excusés :

M. Christian BODÉRÉ, M. Laurent CAVALOC, Mme Estelle GUICHAOUA, M. Éric LE GUEN, Mme Lénaïg LOPÉRÉ, M. Jacques TANGUY, M. Jean-Luc TANNEAU, Mme Patricia WILLIÈME

Assistent également à la réunion :

Mmes BÉDART, COTTEN, LOC'H, MM. DUBOURG, GAUTHIER, PIMENTEL, LE BERRE, PEREZ, agents de la collectivité

Secrétaire de séance : Éric JOUSSEAUME

Nombre de conseillers :

En exercice	45
Présents	24, 25 à l'arrivée de M. CANÉVET
Votants	37

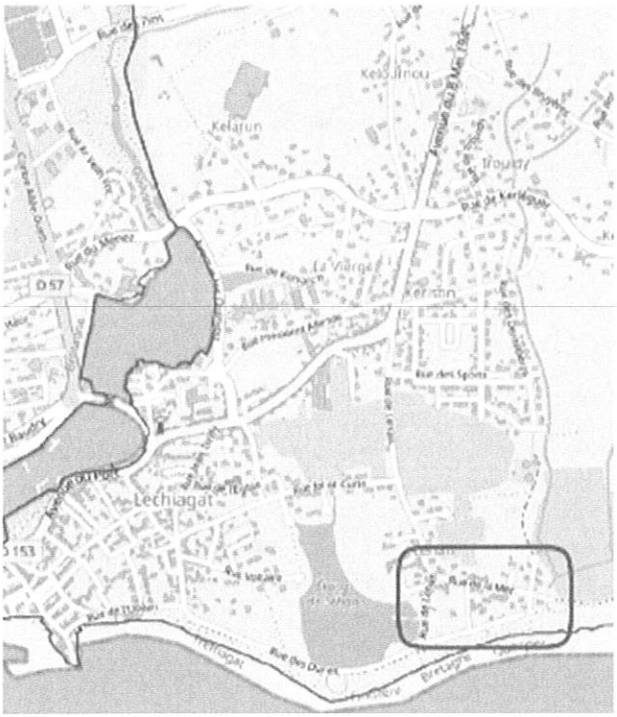
Date de la convocation : 28 novembre 2025
Date d'affichage : 28 novembre 2025
Date d'expédition du rapport : 28 novembre 2025

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251204-C_2025_12_04_13-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 4 décembre 2025	N° Acte : C-2025-12-04-13
Objet : Acquisition à l'amiable d'une maison d'habitation sise 18 rue de la Mer, dans le quartier de LEHAN à Treffiagat	Classification : 3.1 – Acquisitions

Le conseil communautaire a déjà validé l'acquisition à l'amiable de 6 maisons dans le cadre de la stratégie de protection contre le risque de submersion marine du quartier de Lehan portée par le programme d'actions et de prévention des inondations (PAPI) "Littoral Sud-Finistère".

Les propriétaires de la dernière maison à acquérir ont donné leur accord de principe pour vendre leur bien situé au 18 rue de la Mer et cadastré à la section C numéro 2987 (superficie de 1 072 m²).





Ce bien est constitué d'une maison principale et d'une extension de 60 m² louée. Une première évaluation par le pôle d'évaluation domaniale avait été réalisée en novembre 2024 par méthode comparative selon une étude de marché complétée d'une méthode de capitalisation correspondant à la rentabilité du bien loué. La valeur vénale du bien était estimée à 687 000 €, se basant sur une surface utile retenue de 211 m² par le pôle d'évaluation domaniale.

Lors d'échanges avec les propriétaires, ceux-ci ont exprimé un point de vue différent concernant la superficie du bien et un cabinet de géomètre-expert a été missionné en avril 2025, aux frais des propriétaires, pour la réalisation d'un mesurage de la surface utile de leur bien. Le certificat de mesurage du géomètre-expert indique ainsi une surface utile totale de 242,79 m².

Un ajustement de l'évaluation domaniale a donc été sollicité au mois de mai 2025 auprès du pôle d'évaluation domaniale qui a retenu une valeur vénale définitive du bien à 705 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Le projet de vie future et de réinstallation des propriétaires consiste en l'acquisition d'un terrain à bâtir et la construction d'une nouvelle maison d'habitation.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251204-C_2025_12_04_13-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 4 décembre 2025	N° Acte : C-2025-12-04-13
Objet : Acquisition à l'amiable d'une maison d'habitation sise 18 rue de la Mer, dans le quartier de LEHAN à Treffiagat	Classification : 3.1 – Acquisitions

Après de multiples recherches, ces derniers ont arrêté leur choix sur un terrain du territoire et ont présenté en septembre 2025, une demande de permis de construire, à ce jour en cours d'instruction. Ne bénéficiant cependant pas des fonds nécessaires pour mener à bien leur projet de construction avant la finalisation de la vente, il a été proposé aux propriétaires, lors d'une rencontre avec l'étude notariale, de signer l'acte de vente accompagné d'un protocole d'accord appelé "différé de jouissance". L'idée est de permettre aux vendeurs de pouvoir rester dans le bien vendu le temps de la réalisation de leur projet de construction. Le versement du prix sera dès lors effectué par la CCPBS mais une partie du prix de vente sera séquestré sur le compte du notaire durant le délai fixé par le protocole pour la sortie de bien. Le montant de ce séquestre doit être significatif, c'est pourquoi il a été proposé 10 % du prix de vente final, ce qui représente un montant de 72 900 €. Des astreintes journalières seront également fixées en cas de non-respect de sortie du bien dans le délai imparti. Le montant de ces astreintes a été proposé à 150 € par jour de retard.

Quant au délai de libération du bien, il a été déterminé à 24 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier de leur future maison. Cette occupation ne pouvant être gratuite, une indemnité mensuelle avoisinant le prix du marché a été proposé au prix de 1 000 € hors charges par mois, non révisable, ce qui représenterait un montant total de 24 000 €.

Le pôle d'évaluation domaniale ayant assorti son estimation de la valeur vénale du bien, d'une marge d'appréciation de 10 %, il est proposé d'ajouter à l'évaluation initiale (705 000 €) le montant prévisionnel des indemnités mensuelles d'occupation (24 000 €).

La signature de la vente interviendra une fois le délai de recours des tiers purgé après l'obtention de leur permis de construire, soit courant février 2026. À noter que les propriétaires devront souscrire un contrat d'assurance le temps que durera l'occupation du bien.

La CCPBS devenant ainsi propriétaire d'un bien immobilier, sera redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties au prorata du nombre de mois où le bien sera effectivement entré dans le patrimoine de la collectivité. Cependant, les taxes annexes telles que la taxe d'ordures ménagères seront répercutées à la charge des vendeurs au prorata du nombre de mois où ils occuperont les lieux.

La commission 3 aménagement/planification, en date du 20 novembre 2025, a émis un avis favorable à ce sujet.

Considérant que la maison sise 18 rue de la Mer à Treffiagat est concernée par un risque de submersion marine ;

Vu les articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DDFiP du Finistère en date du 29/05/2025 ;

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 029-242900702-20251204-C_2025_12_04_13-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	
Conseil communautaire du 4 décembre 2025	N° Acte : C-2025-12-04-13
Objet : Acquisition à l'amiable d'une maison d'habitation sise 18 rue de la Mer, dans le quartier de LEHAN à Treffiagat	Classification : 3.1 – Acquisitions

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- décide de l'acquisition la maison sise 18 rue de la Mer cadastrée à la section C sous le numéro 2987 à Treffiagat pour un montant net vendeur de 729 000 € appartenant à Monsieur et Madame X *(l'identité des personnes est indiquée en annexe de la délibération en application des dispositions du RGPD)* ;
- met en place un protocole d'accord de type "différé de jouissance" comprenant une date de libération du bien fixé à 24 mois à compter de la déclaration d'ouverture de chantier issue de leur permis de construire à venir, un montant séquestré de 72 900 € et une astreinte journalière de 150 € / jour en cas de non-libération du bien dans le délai imparti ;
- répercute le montant des taxes relatives à l'occupation du bien, notamment la taxe d'ordures ménagères, comme charge récupérable par la CCPBS en tant que propriétaire du bien ;
- prend en charge les frais d'acte et de diagnostics obligatoires dans le cadre de la vente ;
- autorise les vendeurs à récupérer tous les matériels / matériaux qu'ils souhaitent lors de la libération des lieux, si besoin dans un délai qui leur sera fixé dans une convention d'occupation précaire ;
- désigne Maître Stéphane LE PAPE, notaire à Pont-l'Abbé, pour rédiger l'acte de vente et le protocole de différé de jouissance ;
- autorise le président à signer l'acte d'acquisition et tout document ou demande d'autorisation en lien avec cette acquisition.

Pour extrait conforme,

Le président,
Stéphane LE DOARÉ

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS BIGOUDEN SUD (Finistère)