



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en
exercice : 29

L'an deux mille vingt six

Le 12 février

Présents : 26

Le Conseil municipal de Landivisiau, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Laurence CLAISSE, Maire.

Votants : 28

Procurations : 3

Conformément à l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales, tous les membres du Conseil municipal en exercice sont présents, à l'exception de Nadine ABAZIOU qui a donné pouvoir à Sonia TORRES, Yvan MORRY qui a donné pouvoir à Jean-Luc MICHEL, Nadia DUTERDE (arrivée à 18h40) qui a donné pouvoir à Philippe RIVIERE.

Convocation du Conseil
Municipal en date du
30 janvier 2026

Absent : BOURGET Frédéric.

Secrétaire de séance : Arnaud BILLON.

N° D_2026-02-12-14

Objet : ACQUISITION D'UNE PARCELLE A L'ANGLE DE LA RUE GEORGES CLEMENCEAU ET DU BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE, POUR MAITRISE FONCIERE.

Il est proposé au Conseil municipal d'acquérir la parcelle située 51 rue Georges Clémenceau, cadastrée section BN N° 0320, d'une superficie de 3 371 m², appartenant à la SAS LANDI DISTRIBUTION.

France Domaine a évalué ce bien à 280 000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 10%, portant l'acquisition à 308 000 €.

Cette acquisition permettra une maîtrise foncière du secteur et la réalisation d'un futur pôle santé, projet qui sera porté par les deux centres médicaux de la commune.

Les frais d'acte notarié et les frais de bornage seront à la charge de la Ville de Landivisiau.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- Autorise l'acquisition de la parcelle,
- Approuve la prise en charge des frais d'actes et de bornage par la Ville de Landivisiau.

Landivisiau, le 12 février 2026

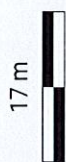
Le Maire,
Laurence CLAISSE



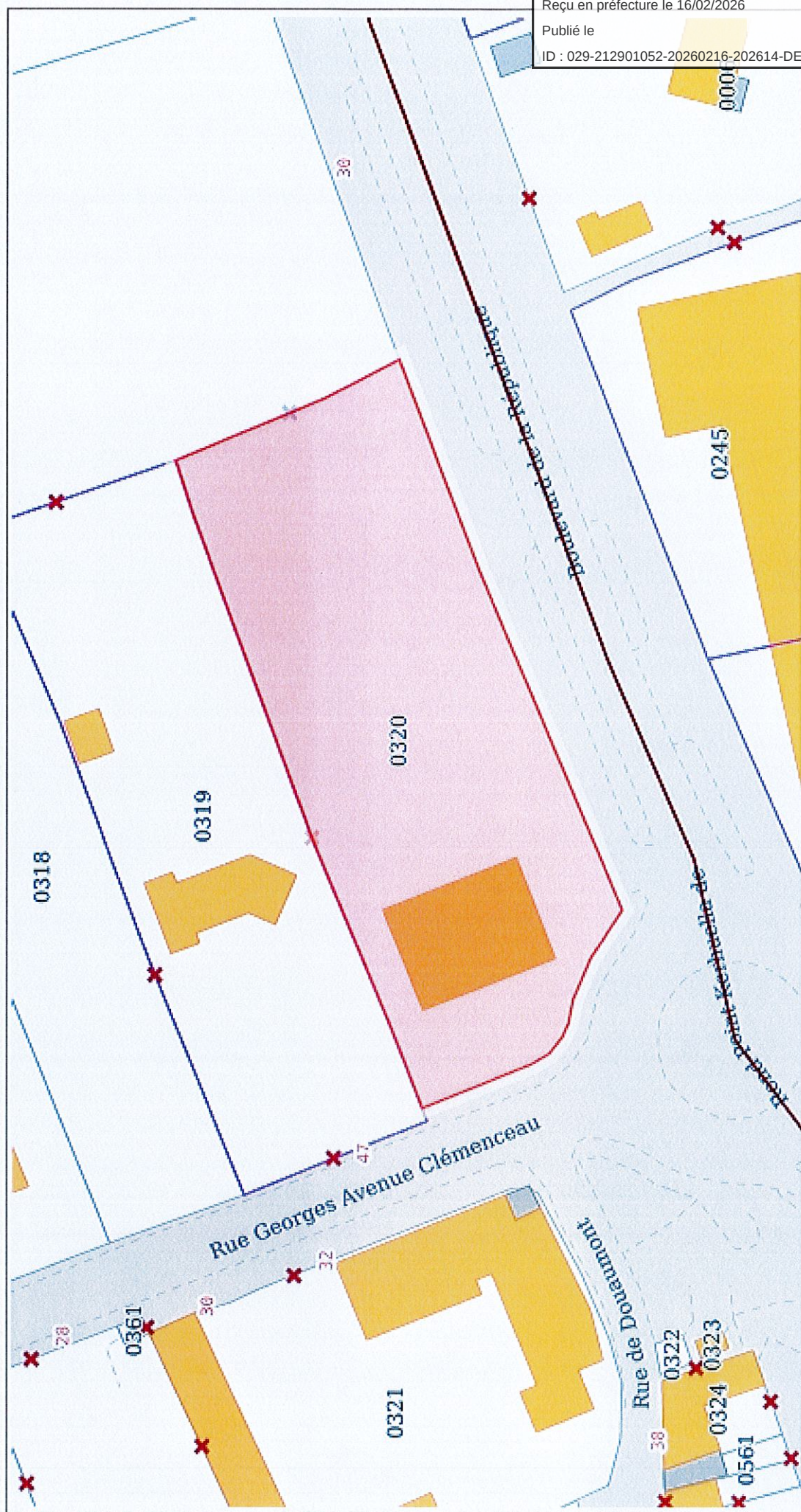


VILLE DE
LANDIVISIAU

Plan cadastral



Echelle : 1/846



Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le
ID : 029-212901052-20260216-202614-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 24 novembre 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

Madame le Maire de Landivisiau

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Thierry NATUREL

courriel : thierry.naturel@dgfip.finances.gouv.fr

tel : 06.24.64.28.94

Réf DS : 27224297

Réf OSE : 2025-29105-77839

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 :

bâtiment d'activités et son terrain

Adresse du bien :

51 rue Georges Clemenceau, Landivisiau

Valeur vénale :

280 000 €

assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Commune de Landivisiau

Affaire suivie par : Mme Anne GREIGNOU, gestionnaire Urbanisme et foncier

2 - DATES

de consultation :	23/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/11/2025
du dossier complet :	24/11/2025

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

Projet d'acquisition de la parcelle appartenant à LANDI DISTRIBUTION, par la Ville de Landivisiau., pour la réalisation d'un Pôle santé.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales

Le bien sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Contenance (m ²)
LANDIVISIAU	BN 320	45 rue Georges Clemenceau	3 371

4.2. Descriptif (photographies en annexe)

Au 51 rue Georges Clemenceau, en sortie de rond-point, la parcelle est terrain d'assiette d'un local d'activités élevé d'un étage sur rez-de-chaussée : accueil, bureaux, atelier/garage, locaux sociaux, locaux techniques, sanitaires, rangement. Structure béton avec façades à bardage métallique. Toiture métallique. Convecteurs électriques. Fenêtres double-vitrage en aluminium.

Pas d'accès PMR.



Le bien est inoccupé depuis presque un an.

Le deuxième niveau a souffert des intempéries, le faux-plafond manque à certains endroits mais la toiture a été réparée et le bâtiment est hors d'eau. Moins utilisé, ce deuxième niveau n'a pas été entièrement aménagé.

Petite cave.

L'état général est d'usage moyen/bon.

En extérieur : parking et voie d'accès au fond de parcelle où d'un ancien bâtiment ne subsiste que la dalle.

La **surface utile** n'a pu être communiquée par le propriétaire.

Elle peut être estimée, d'après la visite et en consultant les documents cadastraux et Géofoncier, à environ **540 m²**.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : SAS LANDI DISTRIBUTION.

Origine de propriété : dépôt de traité de fusion de sociétés du 22/02/2023.

Le bien sera cédé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Le bien est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme : zone urbaine Ui2 à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien à évaluer est déterminée par la **méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale du bien à évaluer à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Recherche : à Landivisiau, transactions relatives à des locaux d'activités diverses

	date	parcelle	description (acte de vente)	surf. m ²	prix HT	prix/m ²	observations
1	24/04/25	ZB 318 rue Gustave Eiffel	ensemble immobilier à usage industriel comprenant des bâtiments et un terrain attenant	320	230 000 €	719 €	parcelle : 2 370 m ² bien loué pour un usage de bureau et de stockage loyer : 1 800 €/mois achat pour investissement locatif
2		BP 245 bd de la République	bâtiment à usage commercial	1 016	905 000 €	891 €	parcelle : 1 964 m ² <i>lire infra</i>
3	06/06/24	BP 244 bd de la République	entrepôt	531	245 000 €	461 €	parcelle : 1 058 m ² <i>deux transactions le même jour avec acquéreur identique pour les deux parcelles voisines, situées en face du bien évalué aujourd'hui : club de fitness, franchise internationale</i>
4	29/06/22	ZC 154 rue Auguste Perret	bâtiment industriel avec bureaux et ateliers	298	145 000 €	487 €	parcelle : 1 168 m ²
5	03/02/22	ZC 109-ZC 115 rue du Pontic	centre de tri postal avec hall de tri, bureaux, sanitaires...	566	270 000 €	477 €	parcelle : 5 000 m ²
6	09/12/21	ZC 224 – ZC 275 Pontic	bâtiment industriel avec bureaux, quai, réserve, entrepôt, stockage	1 800	1 000 000 €	556 €	parcelle : 8 802 m ² surface utile indiquée dans acte de vente
7	05/10/21	ZC 364 rue du Pontic	bâtiment à usage commercial avec espace commercial, salle d'expo, bureau, hangar, parking	240	300 000 €	1 250 €	parcelle : 3 164 m

moyenne 692 €

médiane 556 €

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

Le tableau supra est relatif à des transactions portant sur des bâtis présents sur des parcelles de grande superficie, comme le bien évalué.

La publication de référence *Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières Callon Moullé* édition 2025 fournit les valeurs moyennes suivantes pour Landivisiau :

- bureaux non rénovés, valeur maximum : 485 €/m²
- bureaux rénovés, valeur maximum : 815 €/m².

Sans la valeur du terme de comparaison (TC) n° 7, assez élevée, la moyenne du tableau est ramenée à 599 €/m² et la médiane à 522 €/m².

Il est proposé de retenir cette dernière valeur :
540 m² x 522 € = 281 880 €, arrondi à 280 000 €.

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 **280 000 €**.
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 308 000 € .

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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

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.

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.

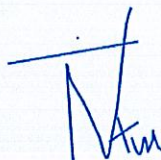
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

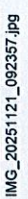
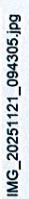
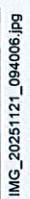
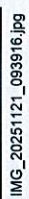
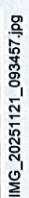
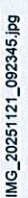
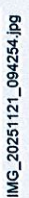
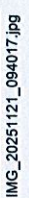
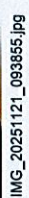
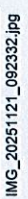
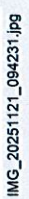
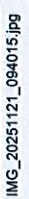
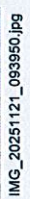
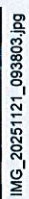
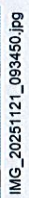
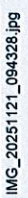
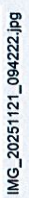
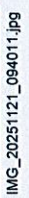
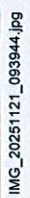
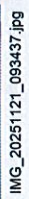
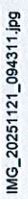
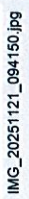
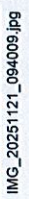
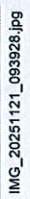
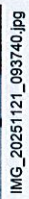
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
l'inspecteur des Finances publiques



Thierry NATUREL

ID : 029-212901052-20260216-202614-DE

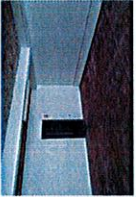


Envoyé en préfecture le 16/02/2026

Reçu en préfecture le 16/02/2026

Publié le

ID : 029-212901052-20260216-202614-DE



IMG_20251121_093551.jpg



IMG_20251121_093549.jpg



IMG_20251121_093736.jpg



IMG_20251121_093538.jpg



IMG_20251121_093621.jpg



IMG_20251121_093528.jpg



IMG_20251121_093615.jpg



IMG_20251121_093520.jpg



IMG_20251121_093601.jpg