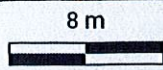
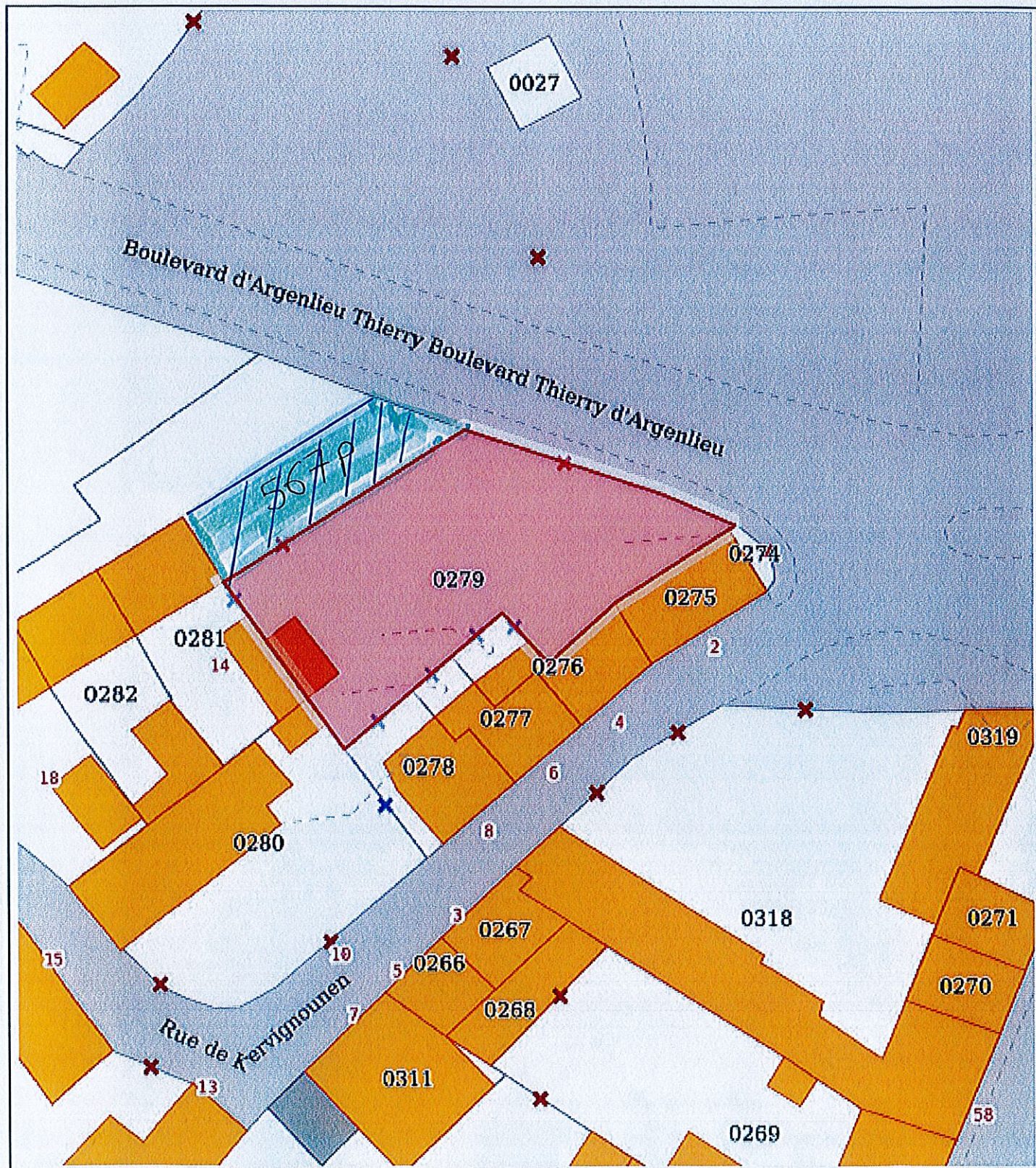




VILLE DE
LANDIVISIAU

Plan cadastral



Echelle : 1/423

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Finistère
Pôle d'évaluation domaniale
7A allée Urbain Couchouren
29107 Quimper cedex

Le 10 mars 2026

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

La Directrice départementale des Finances
publiques du Finistère par intérim
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 : 29801054
Réf OSE : 2026-29105-15659

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 : terrain à bâtir (portion de parcelle)
Adresse du bien : bd Thierry d'Argenlieu, Landivisiau
Valeur vénale : 30 €/m² (ou 3 000 € pour une portion de 100 m²)
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 CREIGNOU, gestionnaire Urbanisme et foncier.

2 - DATES

de consultation :	06/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une partie de parcelle communale pour répondre à un projet de construction de six logements porté également sur la parcelle voisine par une société civile de construction vente.

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 :

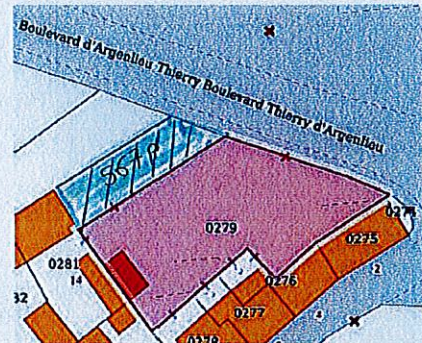
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Contenance (m ²)
LANDIVISIAU	BV 567	3 rue Jules Ferry	2 360

4.2. Descriptif

Le terrain faisant l'objet de la demande est une partie enherbée de la parcelle cadastrée BV 567, côté nord-est de la parcelle, accolé à la parcelle BV 279.

La surface est d'environ 100 m², en continuité du bâti de la parcelle BV 281.

Il s'agit d'un terrain nu.



5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : Commune de Landivisiau.

6 - URBANISME

Le bien est soumis aux dispositions du plan local d'urbanisme : sous-secteur 1AUhb.

Les zones 1AU sont opérationnelles immédiatement lorsqu'elles disposent en périphérie immédiate de voies ouvertes au public, 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. 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, et le cas échéant, le règlement.

La zone 1AU d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs dont **1AUhb** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat moyennement dense.

Emprise au sol non réglementée.

Hauteur maximale des constructions : 9 m à l'égout pour les constructions ayant une toiture à pans inclinés, 10 m à l'acrotère pour les constructions ayant toit terrasse.

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 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 : transactions relatives à des terrains à bâtir à Landivisiau

	date	parcelle	description	superf. m ²	prix HT	prix/ m ²	observations
1	17/09/25	CD 344 rue Simone Veil	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 300 m ²	500	41 733 €	83,47 €	vendeur : société acquéreurs : particuliers
2	26/08/25	CD 336 rue Simone Veil	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 300 m ²	621	51 319 €	82,64 €	vendeur : société acquéreur : SCI
3	09/09/25	BX 279 bd de la République	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 300 m ²	531	39 815 €	74,98 €	vendeur : société acquéreur : SCI
4	28/05/25	BX 289 bd de la République	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 300 m ²	395	29 701 €	75,19 €	vendeur : société acquéreurs : particuliers
5	23/04/25	BX 277 bd de la République	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 300 m ²	459	35 548 €	77,45 €	vendeur : société acquéreur : SCI
6	26/07/24	BX 283- BX 284 bd de la République	2 terrains à bâtir de lotissement SDP autorisée : 2x300 m ²	554	42 906 €	77,45 €	vendeur : société acquéreur : société
				561	43 448 €	77,45 €	
7	09/07/25	BV 570 Kervignounen	terrain à bâtir de lotissement communal SDP autorisée : 225 m ²	485	21 757 €	44,86 €	vendeur : commune de Landivisiau acquéreur : particulier
8	17/0/23	BV 573 kervignounen	terrain à bâtir de lotissement communal SDP autorisée : 200 m ²	386	17 316 €	44,86 €	vendeur : commune de Landivisiau acquéreur : particulier
9	24/07/24	BS 270 rue des Pivoines	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 250 m ²	425	37 786 €	88,91 €	vendeur : société acquéreur : société
10	23/05/24	BS 272 rue des Pivoines	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 250 m ²	413	37 753 €	91,41 €	vendeur : société acquéreurs : particuliers
11	25/03/24	BS 280 rue des Pivoines	terrain à bâtir de lotissement SDP autorisée : 250 m ²	772	59 531 €	77,11 €	vendeur : société acquéreurs : particuliers

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

La portion de terrain à céder est située en secteur 1AUhb du PLU (à urbaniser) mais sa proximité immédiate des secteurs en zones U (urbanisées) justifie une étude de marché portant sur des terrains à bâtir bénéficiant de la totalité des réseaux.

Moyenne du tableau : 74,39 €/m² – médiane : 77,45 €/m².

Il est possible d'ajouter une transaction récente : l'acquisition par la société SCCV de l'Auvergne de la parcelle voisine BV 279 par acte de vente du 27/01/2026 : 24 000 € pour 396 m², soit 60,61 €/m².

La portion étudiée n'a de vraie valeur marchande que si elle est cédée au propriétaire d'une parcelle voisine, comme c'est le cas avec le projet présenté.

L'évaluation de sa valeur vénale doit prendre en compte ce critère mais il faut aussi considérer l'apport que le terrain constituera pour le projet du promoteur.



La transaction portant sur la parcelle voisine fournit le terme de comparaison le plus pertinent. Au prix de 60,61 €/m² il est proposé d'appliquer un abattement de 50 %. L'arbitrage peut ainsi être effectué à la valeur arrondie de 30 €/m².

100 m² x 30 € = 3 000 €.

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 est arbitrée à **30 €/m² (3 000 € pour une portion de 100 m²)**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 27 €/m².

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 haut 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.

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.

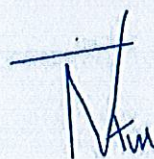
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice départementale des Finances publiques par intérim et par délégation,
l'inspecteur des Finances publiques



Thierry NATUREL



L'exploitation se situe dans une zone rurale, à proximité d'une zone industrielle. Les limites de propriété des habitations les plus proches se trouvent :

- au Nord-Ouest : à 220m
- au Nord : à 255 m
- au Nord-Est : à 325 m
- au Sud : à 235 m

La maison située au Nord Ouest est située en contrebas du site dans une cuvette.