Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

BE_2026_0020

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau Exécutif du 10 février 2026

L'an deux mille vingt six, le dix février à 16 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Bureau Exécutif s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 30 janvier 2026.

Nombre de membres en exercice : 24
Présents ce jour : 21 Procuration(s) : 1

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. EGAULT Gervais , M. GUELOU Hervé , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , M. LE CREURER Eric , M. LE MOULLEC Frédéric , M. MAHE Loïc , M. PHILIPPE Joël , M. PONCHON François , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUILIN Gérard , M. ROBIN Jacques , M. SEUREAU Cédric , M. THEBAULT Christophe

Procuration(s) :
M. LE BIHAN Paul à M. SEUREAU Cédric

Etaient absents excusés :
M. LEON Erven, Mme NIHOUARN Françoise

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Bureau. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Vente du bâtiment de l'ex-Syndicat Mixte de Collecte et Tri des Ordures Ménagères (SMICTOM) du Haut Trégor et son terrain d'emprise – ZA de Kerfolic à Minihy-Tréguier

Exposé des motifs

Le Syndicat Mixte de Collecte et Tri des Ordures Ménagères (SMICTOM) du Haut Trégor a été dissous le 1er janvier 2014 à la suite de son intégration au sein de la Communauté de Communes du Haut Trégor, elle-même intégrée à Lannion-Trégor Communauté lors de la fusion en date du 1er janvier 2017.

Cela a eu pour effet l'absorption par Lannion-Trégor Communauté de l'ensemble des biens immobiliers du syndicat et notamment le bâtiment abritant son siège, situé ZA de Kerfolic au 3, rue Angela Duval à Minihy-Tréguier, d'une surface utile d'environ 400 m², construit sur un terrain d'une surface de 1 502 m². L'ensemble est cadastré section A numéro 549. Ce bien immobilier n'étant plus affecté à un service public, sa désaffectation a été constatée et son déclassement du domaine public a été prononcé aux termes d'une délibération du Bureau Exécutif en date du 4 novembre 2025.

Ainsi intégrés au domaine privé de la collectivité, ce bâtiment et son terrain d'emprise peuvent dorénavant faire l'objet d'une cession.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

La société ETABLISSEMENTS TANGUY ET CIE, spécialisée dans la vente de matériaux de construction, est actuellement locataire dudit bâtiment et de son terrain d'emprise, utilisés à des fins d'espaces de stockage. Elle est aussi propriétaire du terrain et du bâtiment qui y sont contigus. L'ensemble constitue un point de vente local de la société, sous le nom d'enseigne « Tanguy Matériaux ». Le bâtiment vétuste de l'ex-SMICTOM, composé de quatre bureaux et d'un espace de stockage, sera à terme détruit par l'acquéreur, afin de libérer l'espace nécessaire à la réalisation de l'extension du bâtiment principal d'exploitation, et par conséquent de faciliter la logistique au sein du site.

Il est à présent proposé de céder ce bien immobilier à la société ETABLISSEMENTS TANGUY ET CIE, moyennant le prix de cent-trente-cinq mille euros (135 000,00 €) sans TVA.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU La délibération n°CC_2023_0103 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 mai 2023 donnant délégation d'attributions au Bureau exécutif ;

VU La délibération n° BE_2025_0160 du Bureau Exécutif de Lannion-Trégor Communauté, en date du 4 novembre 2025, constatant la désaffectation et portant déclassement du bien immobilier objet des présentes ;

VU L'avis favorable de la commission n°2 « Economie » en date du 7 janvier 2026 ;

VU L'avis du Domaine n°2025-22152-88966 en date du 11 décembre 2025 établissant la valeur vénale à cent-vingt-mille euros, avec une marge de négociation de 10 % ;

Après en avoir délibéré, LE BUREAU EXECUTIF à L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER La vente à la société ETABLISSEMENTS TANGUY ET CIE ou toute personne morale ou physique qui la représentera ou lui plaira de s'y substituer, du bâtiment d'une surface utile d'environ 400 m² et son terrain d'emprise d'une surface d'environ 1 502 m², cadastrés section A n°549, situés ZA de Kerfolic au 3, rue Angela Duval à Minihy-Tréguier, moyennant le prix de cent-trente-cinq mille euros (135 000,00 €) sans TVA.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 12 FEV. 2026
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : 12 FEV. 2026
Notifiée le :

Le Président,
Gervais EGAULT

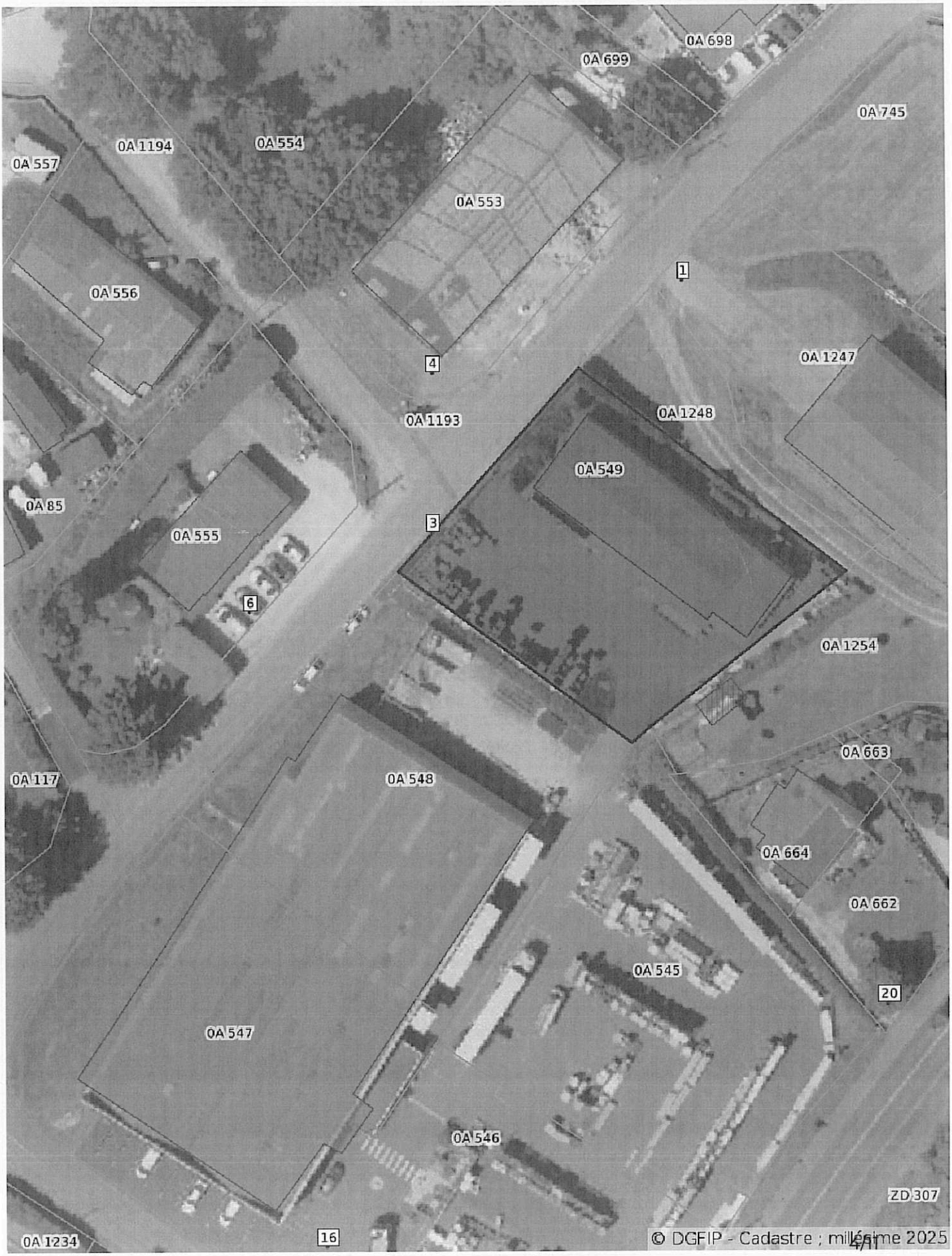
Le Président,
Gervais EGAULT

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026 7302 - SD
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-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 72 102
35 021 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.

Réf DS: 26368804
Réf OSE : 2025-22152-88966

Le 11/12/2025

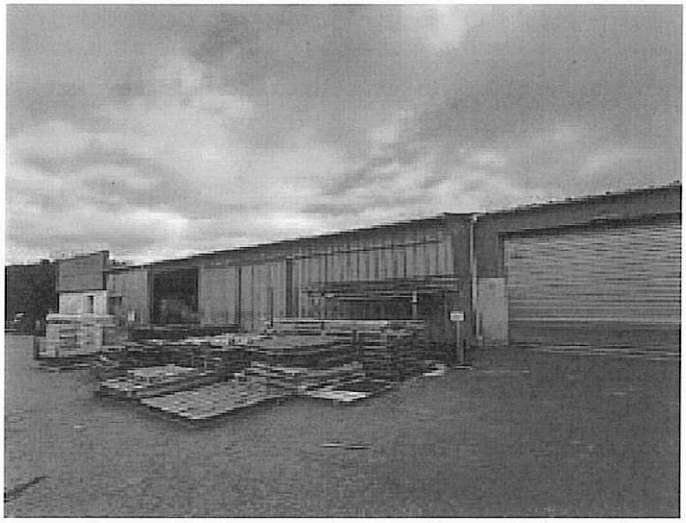
La Directrice Régionale des Finances Publiques de Bretagne et du département d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté

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.



Nature du bien :	Local d'activités
Adresse du bien :	ZA de Kerfolic – 22 220 Minihy-Tréguier
Valeur :	**120 000 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Adrien QUINIO, chargé de mission Espaces d'activités et Immobilier économique.

2 - DATES

de consultation :	03/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/12/2025

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 d'agglomération souhaite céder un bâtiment d'activités, originairement siège social du Syndicat Mixte de Collecte et Tri des Ordures Ménagères (SMICTOM) du Haut Trégor.
L'actuel locataire du bâtiment a fait une proposition d'achat à 135 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Minihy-Tréguier est une commune française située dans le département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne. Elle appartient à l'unité urbaine de Tréguier, une agglomération intra-départementale dont elle est ville-centre.

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

Le bien sous expertise est situé au sein de l'espace d'activités de Kerfolic :

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

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE



4.3. Références cadastrales

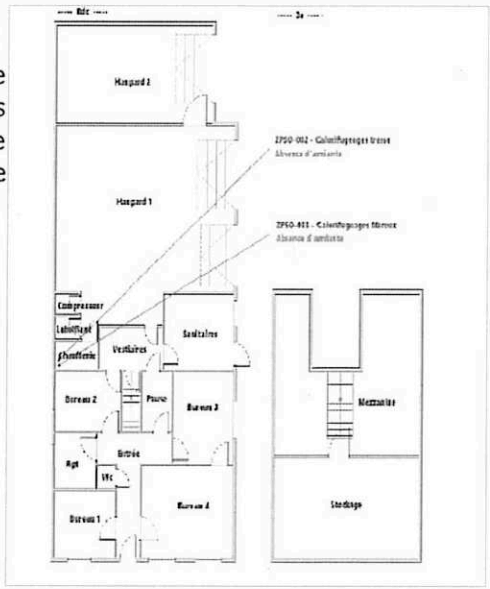
La parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse	Références Cadastrales	Contenance en m²	Nature
MINIHY-TREGUIER	3 RUE ANGELA DUVAL	A 549	1502	Terrain avec bâti intégré



4.4. Descriptif :

Le bâtiment sous expertise est vétuste, sa construction remonte à 1975. Il est composé d'un espace construit en parpaings comprenant 4 bureaux, un espace sanitaires, vestiaires et une salle de pause, et d'un large espace atelier/stockage en bardage tôle présentant des fuites et des traces d'amiante en toiture.



4.5. Surface :

Surface du bâti : 400 m² (source cadastre).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Lannion Trégor Communauté.

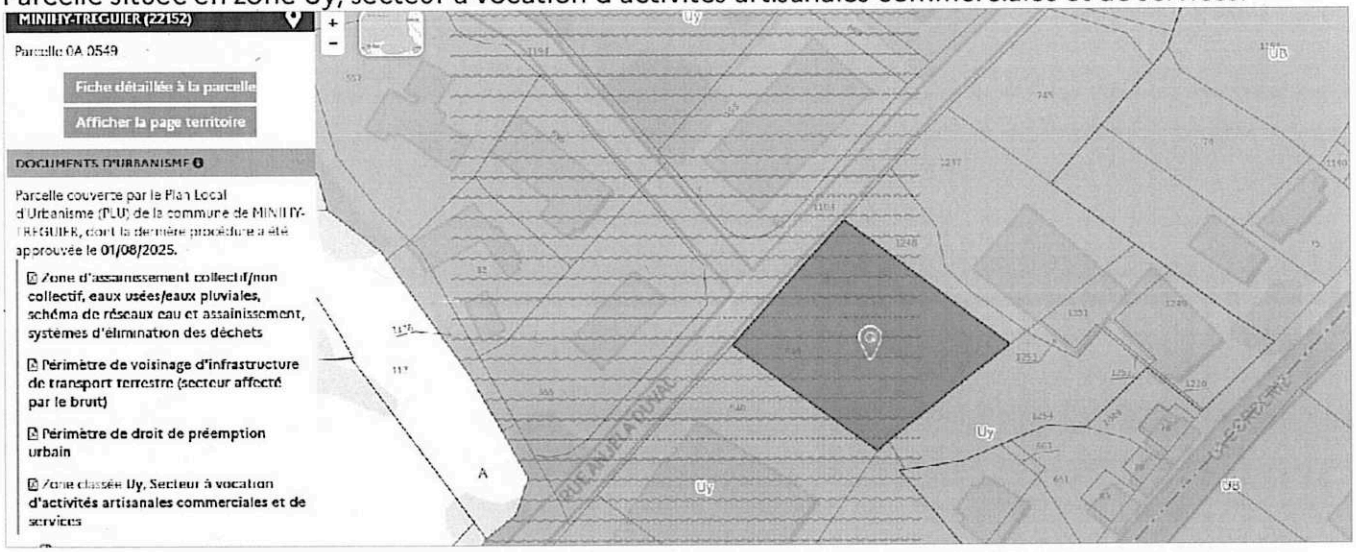
5.2. Conditions d'occupation

Actuellement occupé par la société Établissements Tanguy et Cie (Siren : 636 520 041) – Bail en date du 16 mai 2023 consenti pour une durée de trois ans jusqu'au 31 mai 2026 pour un loyer mensuel hors taxe de 1 085,14 €, soit un loyer annuel de 13 021,68 € HT.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Minihy-Tréguier dont la dernière procédure a été approuvée le 01/08/2025. Parcelle située en zone Uy, secteur à vocation d'activités artisanales commerciales et de services.



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES 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.
C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

*La méthode par le revenu qui consiste à fixer la valeur du bien en fonction du revenu net annuel qu'il procure ou qu'il peut générer.

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 récentes de locaux d'activités ayant une structure assimilable au bien sous expertise. Le résultat est le suivant :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	152//A/1247// 152//A/1249// 152//A/1251// 152//A/1253//	MINIHY-TREGUIER	1 RUE ANGELA DUVAL	12/11/2024	675	230 000	340,74
2	152//ZE/161//	MINIHY-TREGUIER	5195 CONVENANT VRAS	26/03/2025	900	100 000	111,11
3	152//A/912//	MINIHY-TREGUIER	3 RUE DE CHATEUBRIAND	03/07/2025	335	85000	253,73
	Moyenne						235,19
	Médiane						253,73

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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

À la lumière de l'étude réalisée ci-dessus, il ressort un prix moyen de 235,19 €/m², et une valeur médiane de 253,73 €.

Au regard de la structure du bien sous expertise, le terme n°3 semble celui se rapprocher davantage (valeur au m² : 253,73 €). Toutefois, le terme n°1 est limitrophe du bien sous expertise (valeur au m² : 340,74 €).

Aussi, le service décide d'arbitrer la valeur au m² du bien sous expertise à la moyenne des termes de comparaison 1 et 3, soit 297,25 €, valeur arrondie à 300 € HT/m² ((340, 74 + 253,73) /2).

Dans ce cas, la valeur vénale du bâtiment de 400 m² est estimée à 120 000 € (400 m² x 300 €/m²).

9 - MÉTHODE PAR LE REVENU

9.1. Études de marché

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

Sans objet.

9.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Étude de marché des entrepôts à Perros-Guirec en HT (source CALLON 2024 https://www.editions-callon.com/):

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

	En
Location	56
Vente	645
Taux de capitalisation	8,68 %

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

Le taux de capitalisation constaté pour la location de ce type de bien tel qu'il ressort de la cote Callon est de 8,68 % .

Le loyer du bail est de 13 021,68 € HT/an.

Dans ce cas, la valeur vénale du bâtiment 149 981,85 € (13 021,68 € / 8,68 %), valeur arrondie à 150 000 €.

10 - 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 ainsi comprise entre 120 000 € (méthode par comparaison) et 150 000 € (méthode par le revenu).

La valeur vénale du bien est arbitrée à 120 000 €.

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 108 000 €.

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 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.

11 - 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.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260210-BE_2026_0020-DE

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait éventuellement 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.

12 - 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.

13 - 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,



Audrey KERSALÉ
Inspectrice des Finances publiques

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.