Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

BE_2026_0030

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau Exécutif du 3 mars 2026

L'an deux mille vingt six, le trois mars à 17 h 30, 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 24 février 2026.

Nombre de membres en exercice : 24
Présents ce jour : 23 Procuration(s) : 0

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 BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE MOULLEC Frédéric , M. MAHE Loïc , Mme NIHOUARN Françoise , 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

Etait absent excusé :
M. LEON Erven

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.

Espace d'activités de Mabiliès 3 à Louannec : vente d'un terrain à Monsieur Paul LE CAROU

Exposé des motifs

Par délibération en date du 25 février 2025, le Conseil Communautaire a approuvé le principe de vendre à Monsieur Paul LE CAROU un terrain d'environ 1 920 m², situé sur l'espace d'activités de Mabiliès 3 à Louannec, au prix de 40,00 € HT le m², afin d'y créer un garage automobile spécialisé dans l'entretien et la réparation de véhicules thermiques, électriques et hybrides (hors travaux de carrosserie).

Monsieur LE CAROU prévoit l'embauche de deux techniciens spécialisés et d'une assistante.

L'acte notarié précisera que le projet doit être réalisé dans un délai de 4 ans à compter de la signature de l'acte authentique, qu'en cas de non réalisation dans le délai précité, il sera interdit à l'acquéreur de mettre en vente ledit terrain sans avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé de son intention le Président de la Communauté d'Agglomération. Celui-ci pourra alors exiger que le terrain soit rétrocédé à la Communauté d'Agglomération au prix fixé par la présente délibération.

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° CC_2025_0029 du Conseil Communautaire en date du 25 février 2025 ;

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

VU L'avis de France Domaine n° DS 29143136 en date du 9 février 2026 ;

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

DECIDE DE :

APPROUVER La vente à Monsieur Paul LE CAROU, ou toute personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer, d'un terrain cadastré Section A n° 1172 et situé sur l'espace d'activités de Mabiliès 3 à Louannec d'une superficie de 1 920 m² au prix de 40,00 € HT le m² soit la somme de 76 800,00 € HT à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de 15 360,00 € soit un prix TTC de 92 160,00 €.

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 : 06 MARS 2026
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : 06 MARS 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 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-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 : 29143136
Réf OSE :

Le 09/02/2026

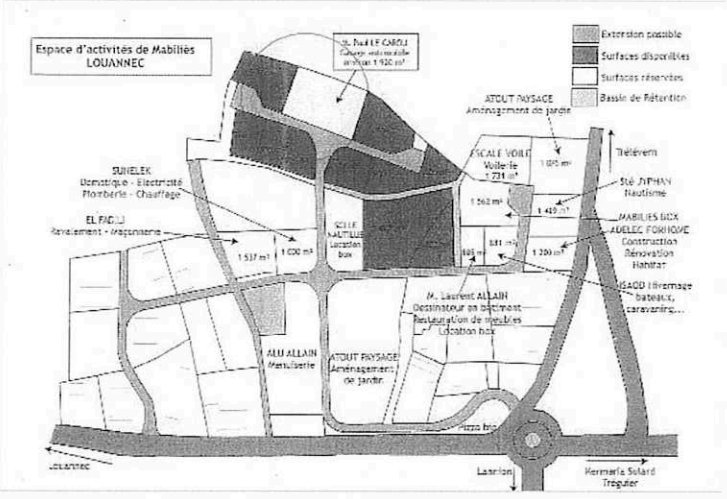
La Directrice Régionale des Finances Publiques de Bretagne et du département d'Ille-et-Vilaine

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 :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Espace d'activités Mabiliès – 22 700 Louannec
Valeur :	**76 800 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Christine LE MANCHEC, Gestionnaire Espaces d'Activités.

2 - DATES

de consultation :	03/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/02/2026

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 d'agglomération souhaite céder une parcelle de terrain à bâtir viabilisée située dans un espace d'activités.

Une harmonisation des prix de vente a été décidée fin 2023 sur l'ensemble des Zones d'Activités Économiques (ZAE) communautaires en fonction de leur typologie (Avis favorable de la commission économique du 18 octobre 2023 suivant tableau en pièce jointe). Cette décision s'applique pour les réservations à compter du 1er janvier 2024, ce qui est le cas dans le présent dossier.

Le prix a ainsi été négocié à 40 € HT du m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Louannec est une commune française située dans le département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne. La commune de Louannec se situe sur la côte de granit rose à proximité de Perros-Guirec, station balnéaire.

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

Le bien sous expertise est situé au sein de l'espace d'activités de Mabiliès à Louannec :

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

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse	Références Cadastrales	Contenance en m²	Nature
LOUANNEC	PARC AR HASTEL	A 1165p	1920 / 4529	Terrain à bâtir



4.4. Descriptif :

Terrain à bâtir en espace d'activités vendu viabilisé.

4.5. Surface :

Surface : 1 920 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Lannion Trégor Communauté.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

5.2. Conditions d'occupation

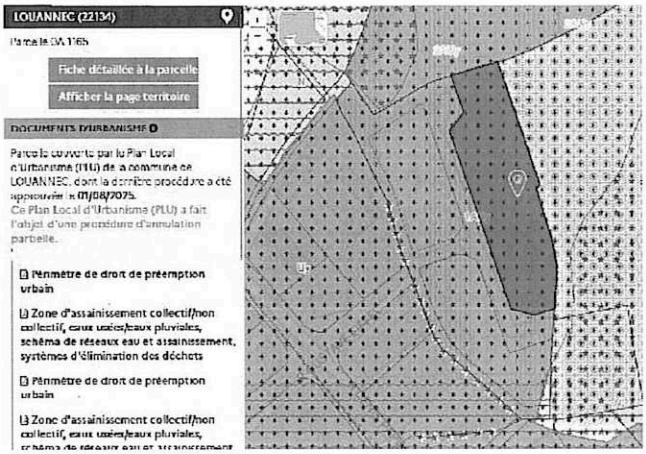
Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Louannec dont la dernière procédure a été approuvée le 01/08/2025.

Parcelle située en zone 1AUY, zone à urbaniser dédiée aux activités économiques .



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.

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

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 terrains à bâtir situés en zone UY au sein de la même zone d'activités que le bien sous expertise. Le résultat est le suivant :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
134//A/1126//	LOUANNEC	Zone d'activité de Mabiliès	27/09/2018	1562	29 320	18,77
134//A/1065//	LOUANNEC	Espace d'activités de Mabiliès	07/03/2019	805	16 100	20
134//A/1127//	LOUANNEC	MEZ MAILLOT	27/02/2020	1731	24246	14,01
134//A/1131//	LOUANNEC	LANNEC AR BROUST	01/07/2022	588	11 760	20
Moyenne						18,19
Dominante						20

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Une harmonisation des prix de vente a été décidée fin 2023 sur l'ensemble des Zones d'Activités Économiques (ZAE) communautaires en fonction de leur typologie (Avis favorable de la commission économique du 18 octobre 2023 suivant tableau en pièce jointe). Cette décision s'applique pour les réservations à compter du 1er janvier 2024, ce qui est le cas dans le présent dossier et fixe le prix pour la zone d'activités concernée à 40€HT/m².

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

Il a été effectué une étude de marché sur la cession de terrains à bâtir situés en zone UY au sein de la même zone d'activités que le bien sous expertise. Il en ressort un prix moyen de 18,19 €/m² et une valeur haute de 20 €/m². Les cessions recensées sur la zone sont anciennes et concernent des parcelles viabilisées hormis le terme le plus récent, cédé non viabilisé au prix de 20 €/m².

Il convient de noter que la nouvelle grille tarifaire, applicable depuis le 1er janvier 2024, prévoit un prix de vente de 40 € HT/m². Toutefois, aucune vente n'est intervenue dans cette zone depuis cette date.

La valeur de référence est arbitrée à 40 € HT/m².

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 : 1 920 m² x 40 € = 76 800 €.

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 69 120 € (valeur arrondie).

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.**

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

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.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0030-DE

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.