Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0031-DE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

BE_2026_0031

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 Convenant Vraz à Minihy-Tréguier : vente d'un terrain à la SAS MENPHIS

Exposé des motifs

Par délibération en date du 16 décembre 2025, le Conseil Communautaire a approuvé le principe de vendre à la SARL S&T RENOVATION, représentée par Monsieur Thierry MARICAL et Monsieur Stéphane PLUSQUELLEC, un terrain d'environ 1 136 m², situé sur l'espace d'activités de Convenant Vraz à Minihy-Tréguier, au prix de 30,00 € HT le m², afin d'y installer, dans des locaux plus spacieux, leur entreprise spécialisée dans la rénovation intérieure complète de la maison.

Monsieur MARICAL et Monsieur PLUSQUELLEC prévoient de créer, à terme, deux emplois supplémentaires.

Le projet sera porté par la SAS MENPHIS.

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 ;

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0031-DE

VU La délibération n° CC_2025_0254 du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2025 ;

VU L'avis de France Domaine n° 2025-22152-88929 / DS n° 28044772 en date du 10 décembre 2025 ;

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

DECIDE DE :

APPROUVER La vente à la SAS MENPHIS représentée par Monsieur Stéphane PLUSQUELLEC, son Président, ou toute personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer, d'un terrain cadastré Section ZE n° 252 et situé sur l'espace d'activités de Convenant Vraz à Minihy-Tréguier d'une superficie de 1 257 m² au prix de 30,00 € HT le m² soit la somme de 37 710,00 € HT à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de 7 542,00 € soit un prix TTC de 45 252,00 €.

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





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_0031-DE

7302 - SD

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

Le 10/12/2025

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

à

Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté

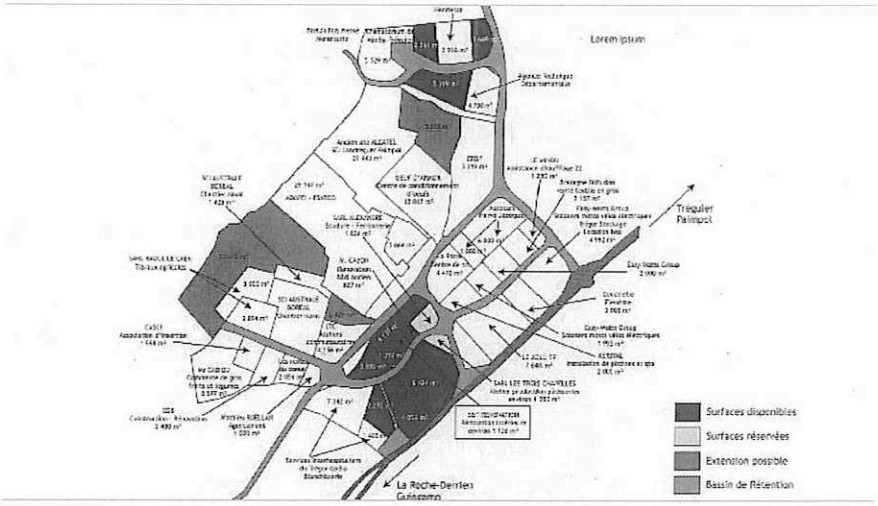
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Audrey KERSALÉ
Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.26.18.79.09.

Réf DS: 28044772
Réf OSE : 2025-22152-88929

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 :	ZA de Convenant Vraz – 22 220 Minihy-Tréguier
Valeur :	**34 000 €**, 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_0031-DE

1 - CONSULTANT

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

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 une parcelle de terrain à bâtir viabilisée située dans un espace d'activités afin d'y installer une entreprise de rénovation intérieure.
Une harmonisation des prix de vente a été décidée fin 2023 sur l'ensemble des Zones d'Activités Économique (ZAE) communautaires en fonction de leur typologie (Avis favorable de la commission économique du 18 octobre 2023). 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 30 € HT/m² pour un lot en façade, et 25 € pour un lot situé à l'arrière.

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 Convenant-Vraz :

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

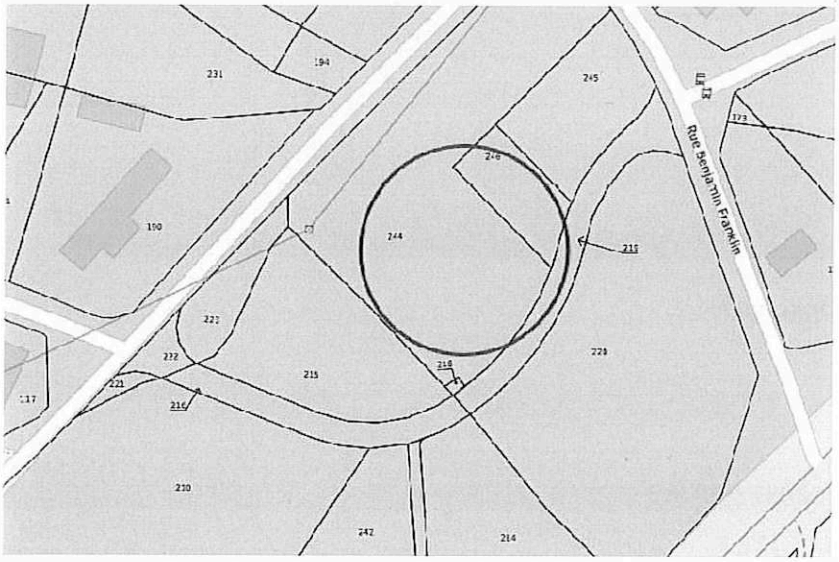
Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0031-DE



4.3. Références cadastrales

L'emprise de parcelle sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Adresse	Références Cadastrales	Contenance en m²	Nature
MINIHY-TREGUIER	LA VILLE NEUVE	ZE 244p	1 136 m² / 6 670 m²	Terrain à bâtir



4.4. Descriptif :

Terrain à bâtir en espace d'activités vendu viabilisé. Lot situé en façade.

Le bien sous expertise n'est pas cadastré à ce jour. Il conviendra d'effectuer un bornage afin de délimiter la nouvelle parcelle.

4.5. Surface :

Surface : 1 136 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0031-DE

Lannion Trégor Communauté.

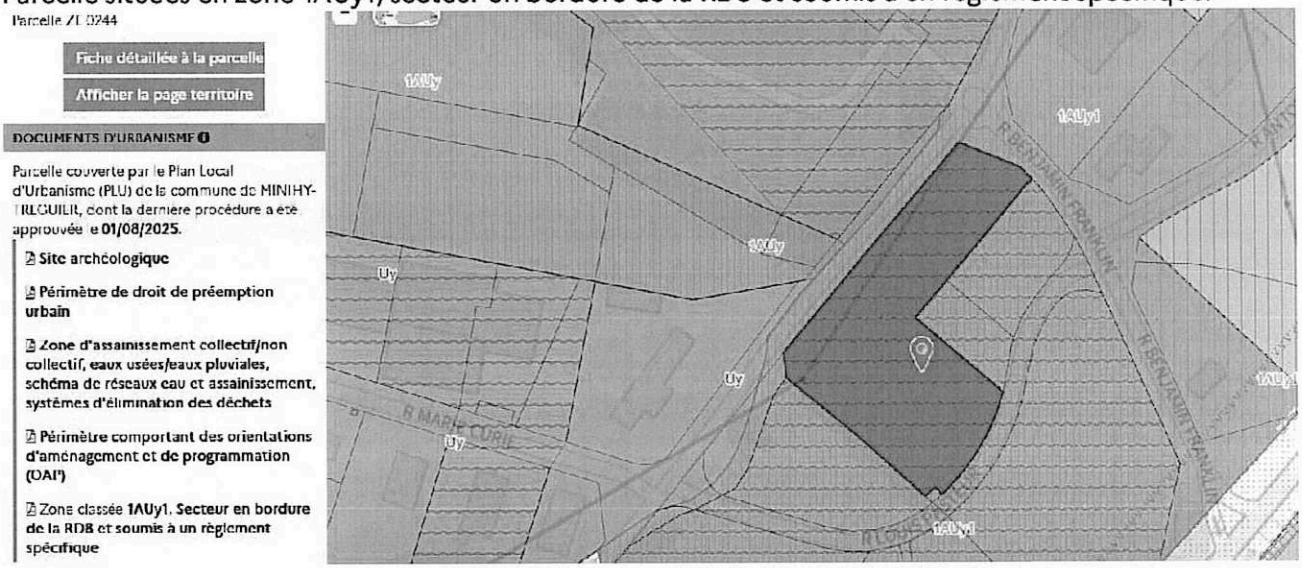
5.2. Conditions d'occupation

Libre.

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 situées en zone 1AUy1, secteur en bordure de la RD8 et soumis à un règlement spécifique.



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_0031-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 d'activités. Le résultat est le suivant :

N° Termes	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total HT	Prix/m² HT
1	152//A/1218/1220//	MINIHY-TREGUIER	LA CORDERIE	16/02/24	2210	57460	26
2	152//ZE/210//	MINIHY-TREGUIER	LA VILLE NEUVE	14/03/24	7342	146840	20
3	152//ZE/230//	MINIHY-TREGUIER	CONVENANT VRAS	09/04/24	1425	21375	15
4	152//ZE/229//	MINIHY-TREGUIER	CONVENANT VRAS	16/05/24	5000	75000	15
5	152//ZE/243//	MINIHY-TREGUIER	LA VILLE NEUVE	24/10/24	1400	28000	20
Moyenne							19,2
Médiane							20

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

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 d'activités sur la commune de Minihy-Tréguier.

La valeur moyenne ressort à 19,20 €, la médiane à 20 €.

Il convient de noter que la nouvelle grille tarifaire, applicable depuis le 1er janvier 2024, prévoit un prix de vente de 30 € HT/m² pour un lot situé en façade. Toutefois, aucune vente n'est intervenue dans cette zone depuis cette date à ce tarif. En effet, les ventes 3 et 4 datant d'avril et mai 2024 sont relatives à des projets en cours délibérés ou sous compromis de vente avant le 1er janvier 2024.

L'ancien prix était de 20 € HT/m².

La valeur de référence est arbitrée à 30 € 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 :

1 136 m² x 30 € = 34 080 €, valeur arrondie à **34 000 €.**

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 30 600 €.

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**.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026
Reçu en préfecture le 06/03/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20260303-BE_2026_0031-DE

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.

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_0031-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.