Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

BE_2026_0108

Extrait du Registre des Délibérations du Bureau Exécutif du 6 octobre 2026

L'an deux mille vingt six, le six octobre 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 25 septembre 2026.

Nombre de membres en exercice : 23
Présents ce jour : 19 Procuration(s) : 1

Étaient présents :
Mme AURIAC Cécile , Mme BERTINOTTI Dominique , Mme BOIRON Bénédicte , Mme CADIOU Gaby , M. COCADIN Romuald , M. EGAULT Gervais , M. GUELOU Hervé , M. HUONNIC Pierre , M. KERGOAT Yann , Mme KERLEN Frédérique , M. LE BEVER Gildas , M. LE CREURER Éric , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LIRZIN Yvon , M. PENVEN Eddy , M. PHILIPPE Joël , M. ROBERT Éric , M. SEUREAU Cédric , M. THEBAULT Christophe

Procuration(s) :
M. JEFFROY Christian à Mme AURIAC Cécile

Etaient absents excusés :
M. ARHANT Guirec, Mme DRONIOU Marie-Louise, 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.

Vente de la maison sise à LANNION, 4, avenue de la Résistance

Exposé des motifs

Rappel du contexte de l'acquisition de la maison :

En 2020, dans le cadre du projet de construction du Pont aval sur le Léguer, Lannion-Trégor Communauté a engagé l'acquisition de la propriété bâtie sise à Lannion, 4, avenue de la Résistance, cadastrée section AE, n° 235, d'une superficie de 1243 m², appartenant aux consorts Le Sidaner, comprenant :
- Au sous-sol : garage, chaufferie, rangements.
- Au rez-de-chaussée : entrée avec placards, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains, wc..
- A l'étage : deux chambres, cabinet de toilette, combles.
Jardin.

Cette propriété, située à l'est du raccordement du pont en rive droite, sur la bretelle de jonction entre le quai du Maréchal Joffre et l'avenue de la Résistance, s'est trouvée impactée par le projet pour les raisons suivantes :

- Impact visuel dû à la surélévation du pont par rapport au terrain naturel.
- Modification des conditions d'accès à la propriété rendant celui-ci moins aisé. En effet, la bretelle de jonction était prévue à sens unique, accessible uniquement par le quai du Maréchal Joffre.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

Dans ce contexte, LTC a rencontré les propriétaires à plusieurs reprises et sollicité les Domaines qui ont émis un avis de valeur, tenant compte du projet structurant à venir, à 240 000 € (+/- 10% de marge d'appréciation).
Une proposition de cession au prix de 264 000 € net vendeur (valeur haute de l'avis des domaines) a été validée par le Conseil Communautaire en date du 30 mars 2021.
L'acquisition a été régularisée suivant acte reçu par Me Guimberteau, notaire à Plestin-les-Grèves, le 06 juillet 2021. Le décompte final de l'opération prix d'acquisition et frais d'acte inclus, s'élève à 267 820,56 €.

Abandon du projet de Pont aval sur le Léguer et mise en vente de la maison :

En 2023, le projet de pont a été abandonné et Lannion-Trégor Communauté n'ayant pas vocation à conserver un bien à usage d'habitation, la vente de la maison est envisagée, après sa libération, soit à partir du 1er janvier 2024.

Un nouvel avis est demandé aux domaines en novembre 2024 et ressort alors à la somme de 237 000 € (+/- 10%). La maison est mise en vente en avril 2025 au prix de 270 000 € (prix d'acquisition + frais).

Fin juin 2025, un premier bilan est réalisé avec l'expert de l'Etude notariale qui précise avoir renseigné seulement trois ou quatre personnes et réalisé deux visites, sans suite. Au regard de ce bilan et de la conjoncture, il préconise une baisse de prix de 5% soit 256 500 €.
Fin décembre 2025, Human Immobilier, agence immobilière à Lannion, évalue la maison, en comparant des ventes récentes de biens présentant des caractéristiques proches, entre 180 000 € et 200 000 €.
Un nouvel avis des domaines est requis en janvier 2026 : la valeur vénale est ramenée à 220 000 €, valeur plancher à 198 000 €.
Une baisse du prix à 210 000 € est actée auprès de l'Etude.

Offre d'acquisition :

En juin 2026, l'expert foncier de l'Etude transmet une première offre d'achat à 170 000 € net vendeur. Après discussion avec l'Etude, les intéressés, souhaitant établir leur résidence principale dans le bien, ont relevé leur offre une première fois à 180 000 € puis finalement et de manière définitive à 184 500 €.

Il est proposé de donner une suite favorable à cette offre, malgré un montant inférieur à l'évaluation des Domaines, considérant les points suivants, confirmés par l'expert foncier de l'Etude qui dispose d'une connaissance fine du marché immobilier et du recul de 18 mois de commercialisation :

- La maison, malgré une surface habitable d'environ 120m², ne dispose que de deux chambres à l'étage, nécessitant la réalisation de travaux de redistribution.
- D'autres travaux devront être engagés : mise en conformité du raccordement au réseau d'eaux pluviales, changement de la chaudière au fioul et enlèvement de la cuve enterrée...

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

- L'environnement immédiat de la propriété est un frein majeur à une cession à un prix plus élevé. La maison est située sur la route de Perros, face aux feux tricolores, générant une forte nuisance sonore. L'accès au bien sur une voie de grand passage est par ailleurs compliqué.
- Malgré une communication sur plusieurs sites internet dédiés et l'apposition d'un panneau, ce bien n'a fait l'objet que de rares visites, les personnes appelant pour une prise d'information renonçant à visiter quand l'adresse du bien leur est communiquée.
- La baisse du marché immobilier cette année et en perspective 2027, dans un contexte de hausse des taux d'intérêts pour emprunter, engendre un durcissement des conditions d'accès à la propriété pour les ménages.
- L'inoccupation de la maison depuis fin 2023 avec un risque accru de dégradation pendant la période hivernale qui donnera des arguments supplémentaires aux intéressés pour négocier une baisse de prix.
- L'acceptation de cette offre permettrait une régularisation rapide de la vente et donc la perception d'une recette certaine au budget 2027, lorsqu'un refus entraînera une remise sur le marché et une recette plus incertaine tant quant à son montant qu'à sa date de perception.
- Une vente rapide met fin aux frais d'entretien du bien et au règlement des impôts fonciers.

VU Le Code général des collectivités territoriales ;

VU La délibération n°CC_2026_0075 du Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 9 avril 2026, donnant délégation d'attributions au Bureau exécutif ;

VU La délibération n° CC_2020_0190 du Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 08 décembre 2020 ;

VU La délibération n° CC_2021_0051 du Conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 30 mars 2021 ;

VU L'offre d'achat émise par Monsieur Yvon Colin et Madame Emelyne LUBIN en date du 13 septembre 2026 ;

VU L'avis du Domaines en date du 30 janvier 2026 ;

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

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

DECIDE DE :

APPROUVER La vente au profit de Monsieur Yvon Colin et Madame Emelyne Lubin, du bien immobilier si-après désigné, moyennant le prix de CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (**184 500 €**) net vendeur, sans taxe.

Ville de LANNION

4, avenue de la Résistance

Une maison d'habitation comprenant :
Au sous-sol : garage, chaufferie, rangements.
Au rez-de-chaussée : entrée avec placards, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains, wc.
A l'étage : deux chambres, cabinet de toilette, combles.
Jardin.
Le tout d'une surface de 1243 m², cadastré section AE, numéro 235.

AUTORISER La vente, le cas échéant, au profit de toute personne morale créée par Monsieur Colin et Madame Lubin, qui se substituera à eux.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération et spécialement l'avant-contrat et l'acte de vente notarié.

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 : - 9 OCT. 2026
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : - 9 OCT. 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 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-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

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS:28782993
Réf OSE :

Le 30/01/2026

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 :	Maison à usage d'habitation
Adresse du bien :	4 avenue de la résistance – 22 300 Lannion
Valeur :	**220 000 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Lenaïg LEROUX, coordinatrice des affaires foncières.

2 - DATES

de consultation :	16/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	15/10/2024 (absence de nouvelle visite)
du dossier complet :	16/01/2026

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

Rétrocession d'une maison d'habitation suite à l'abandon du projet de construction d'un pont sur le Léguer. Bien acquis par LTC le 06/07/2021 moyennant le prix de 264 000 € .

Un premier avis des domaines a été rendu le 12/11/2024 (Avis n° 2024-22113-71968) portant la valeur vénale de l'immeuble sous expertise à 237 000 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lannion est une commune française située dans le département des Côtes-d'Armor, en région Bretagne. La commune actuelle est formée de la fusion des communes de Lannion, Brélévenez, Buhulien, Loguivy-lès-Lannion et Servel en 1961. C'est un port situé au fond de l'estuaire, une ria, du Léguer.

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

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

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

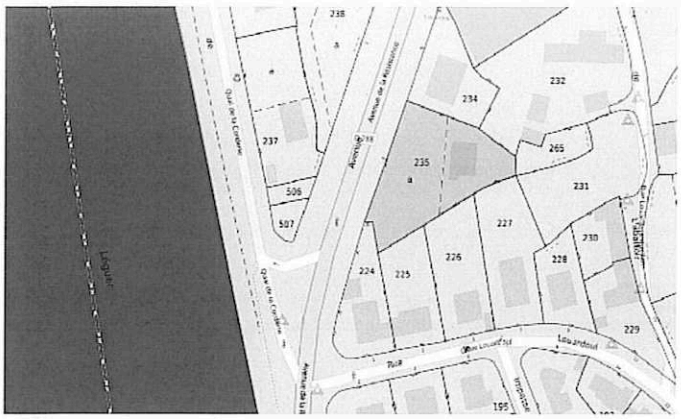
La parcelle sous expertise est située à proximité du centre-ville de la commune de Lannion le long d'une voie très passante.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Adresse	Références Cadastrales	Contenance en m²
LANNION	4 AV DE LA RESISTANCE	AE 235	1243



4.4. Descriptif

Maison en parpaings sous ardoises datant de 1963, de 113 m² habitables composée de :
– au sous-sol : garage, chaufferie, rangements ;
– au rez-de-chaussée : entrée avec placards, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bains, wc ;
– à l'étage : deux chambres, cabinet de toilette, combles ;
Jardin.

Ensemble en bon état d'entretien .

4.5. Surface : 113 m² (source cadastre)

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Lannion Trégor Communauté.

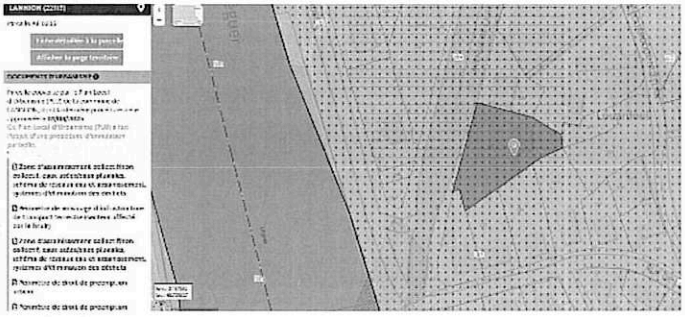
5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de Lannion dont la dernière procédure a été approuvée le 01/08/2025. La parcelle sous expertise est située en zone UB, zone urbaine mixte dans ses fonctions (résidentielle, activités, services, équipements).



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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

Il a été recherché des termes de maisons situées à proximité du bien [illegible] similaire – surface supérieure à 90 m² – rayon de 500 m), le résultat est le suivant :

	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
1	113//AE/344//	LANNION	2 RUE DES TEMPLIERS	21/12/2022	1983	6	796	183	340 000	1857,92
2	113//AD/424// 113//AD/425//	LANNION	38 RUE DE LA CHAPELLE	12/01/2023	1963	5	2225	151	304 400	2015,89
3	113//AE/103//	LANNION	44 RUE GEORGES POMPIDOU	26/06/2023	1978	5	493	148	242 500	1638,51
4	**113//AE/237//**	**LANNION**	**9 B QUAI DE LA CORDERIE**	**26/02/2024**	**1962**	**7**	**943**	**144**	**280 000**	**1944,44**
5	113//AE/334//	LANNION	13 RUE CHARLES COLVEZ	15/04/2024	1975	6	823	112	270 000	2410,71
6	113//AE/264//	LANNION	3 RUE BELLESORT	31/05/2024	1968	5	1146	130	387 245	2978,81
7	113//AR/51// 113//AR/52//	LANNION	16 RUE GEORGES POMPIDOU	18/10/2024	1963	4	444	107	330 000	3084,11
8	113//AE/230//	LANNION	3 RUE DE L'ABATTOIR	16/12/2024	1960	3	318	100	250 000	2500
9	113//AD/684// 113//AD/366//	LANNION	8 RES BREIZ	09/07/2025	1973	7	1217	159	300 652	1890,89
				Moyenne						2257,92
				Médiane						2015,89

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 l'appui de l'étude réalisée ci-dessus, il ressort un prix moyen de 2 257,92 €/m² et un prix médian de 2 015,89 €.

Le terme n° 4 correspond à une maison située comme le bien sous expertise à proximité de la même route passante, construite à la même période, avec un grand jardin. Elle dispose cependant d'une pièce supplémentaire. Sa valeur au m² ressort à 1 944,44 €.

Au regard de sa localisation, la valeur de référence du bien expertisé est arbitrée à 1 944,44 €/m², valeur arrondie à 1 950 €/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 de l'emprise sous expertise est arbitrée à : 113 m² x 1 950 €/m² = 220 350 €, valeur arrondie à 220 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 198 000 €.

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 a 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 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.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

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.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 022-200065928-20261006-BE_2026_0108-DE

LANNION AE 235



12/12