

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION**DÉLIBÉRATION BUREAU COMMUNAUTAIRE****SÉANCE du mardi 22 avril 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 22 avril, le Bureau communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération dûment convoqué, par M. Vincent LE MEAUX Président, s'est assemblé, à 10h00, salle Le Trieux « Georges Rumen » siège de l'Agglomération à Guingamp sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.

Etaient présents :

LE MEAUX Vincent ; GUILLOU Claudine ; LE GOFF Philippe ; LE MOIGNE Yvon ; CONNAN Josette ; GUILLOU Rémy ; PUILANDRE Elisabeth ; CLEC'H Vincent ; LE GAOUYAT Samuel ; LOZAC'H Claude ; PRIGENT Christian ; LE BARS Yannick ; PARISCOAT Dominique ; VIBERT Richard ; CHAPPÉ Fanny ; BILLAUX Béatrice ; CONNAN Guy ; DOYEN Virginie ; ECHEVEST Yannick ; LE GOFF Yannick ; RANNOU Hervé ; SCOLAN Marie-Thérèse.

Absents excusés : GUILLOU Rémy ; GIUNTINI Jean-Pierre ; JOBIC Cyril ; LINTANF Joseph.

**DELBUE2025-04-022**

Développement économique : Modalités d'application du bail à construction sur le foncier économique

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le procès-verbal d'installation du Conseil d'Agglomération, de l'élection du Président, des Vice-président(e)s et conseiller(e)s délégué(e)s du 15 juillet 2020 ;

Vu le Projet de territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération affirmant comme objectif stratégique son souhait de « Stimuler la responsabilité sociétale des entreprises et d'accompagner le développement endogène » notamment en « Accompagnant la création et la reprise d'entreprise » ;

Vu le Projet de territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération affirmant comme objectif stratégique son souhait de « Maîtriser le foncier » notamment en « Créant et faisant vivre les outils de la sobriété et de la maîtrise foncière » ;

Vu la loi n°64-1247 du 16 décembre 1964 instaurant le bail à construction et relative aux opérations d'urbanisation ;

Considérant la délibération n°2024-12-301 du Conseil d'agglomération réuni le 17 décembre 2024 et déléguant au Bureau communautaire le soin de définir les modalités d'application du bail à construction ;

Considérant les modalités présentées et débattues en Bureau communautaire réuni le 18 mars 2025 ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Bureau communautaire à l'unanimité :

1. Valider les modalités d'application du bail à construction suivantes :

- Le Bail à construction sera le **mode de commercialisation obligatoire sur les secteurs de Paimpol et Guingamp** et sur les autres secteurs il sera proposé au même titre que la cession.
- Le loyer sera indexé sur l'indice du coût de la construction et versé de manière annuelle, selon la grille tarifaire ci-dessous (ce tarif de location sera assujéti à la TVA):

Zone(s) d'activité concernée(s)	Tarif HT/m ²
Espace commercial de St-Loup	1,4 €/m ² /an
Zone d'activité de Goasmeur, Guerland et Kerpallud	1,33 €/m ² /an
Zones de Rucaër ; Kergre/Kergre ouest ; Runanvizi ; Bellevue ; Kerhollo est, Kerprat, ZI de Grace, Pont-Nevez, Kernilien	1,27 €/m ² /an
Zones d'activité de Poul-Vran, Kérizac, Savazou	1 €/m ² /an

- Chaque bail à construction aura une **durée fixe non négociable de 50 ans**
- A l'issue du bail il sera possible pour la collectivité, en fonction des échanges avec l'entreprise, de :
 - Proroger le bail (max 99 ans de durée totale)
 - Récupérer le bien du locataire (sans contrepartie financière)
 - Céder le foncier en octroyant au locataire un droit de préférence
 - Obliger le locataire, en cas de bâtiment mal entretenu pendant la durée du bail, à remettre le terrain à son état initial (déconstruction des bâtiments à la charge du locataire)

2. Valider l'intégration des conditions suivantes dans le bail :

- Obtention nécessaire du permis de construire
- Délais de construction du bâtiment de 2 ans à compter de la signature du bail
- Responsabilité - Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien de l'immeuble construit.
- Droit de visite : Le Bailleur pourra, après achèvement des travaux visiter l'immeuble construit ou le faire visiter [Nombre de visites prévues] fois par an, par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de l'immeuble et de toutes installations s'y trouvant.

Des dispositions spécifiques pourront également être imposées en fonction des projets

3. Valider les conditions ouvrant la possibilité de déroger au bail à construction :

- Si une lettre d'intention d'acquisition d'un terrain a été reçue en amont du vote de la présente délibération
- Si la vente du terrain a été décidée par acte administratif en amont du vote de la présente délibération.
- Si le terrain jouxte un terrain bâti privé pour lequel est prévu un projet d'extension, ou si le terrain en question constitue un délaissé de voirie.
- Si la relocalisation d'une entreprise est nécessitée par une opération d'utilité publique.
- Au-delà d'un montant de 10 millions d'euros d'investissement sur le bâti, une négociation de gré à gré sur le terrain pourrait être envisagée

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme,
Le Président,
Vincent LE MEAUX

