

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 24 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 24 juin à 18 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle du Conseil d'agglomération de l'Armor à l'Argoat à Guingamp, le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

AUBRY Gwénaëlle (suppléante) ; ALLARD Ronan (suppléant) ; BEGUIN Jean-Claude ; BILLAUX Béatrice ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Josette ; CORBEL Samuel (suppléant) ; ECHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUAULT Jacky ; GOUDALLIER Benoît ; GUILLOU Claudine ; GUILLOU Rémy ; HERVÉ Gildas ; JOBIC Cyril ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe ; KERHERVÉ Guy ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE BLEVENNEC Gilbert ; LE CALVEZ Michel ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Philippe ; LE GOFF Yannick ; LE LAY Alexandra ; LE LAY Tugdual ; LE MARREC François ; LE MEAUX Vincent ; LE MEUR Daniel (suppléant) ; LE MEUR Frédéric ; LE MOIGNE Yvon ; LE SAOUT Aurélie ; LE VAILLANT Gilbert ; LINTANF Joseph ; LOZAC'H Claude ; MOURET Patricia ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PRIGENT Marie-Yannick ; PUIILLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALLIOU Pierre ; SALOMON Claude ; TERTRAIS Isabelle (suppléante) ; THOMAS David (suppléant) ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno ; VIBERT Richard ; ZIEGLER Evelyne.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BOUCHER Gaëlle à VIBERT Richard ; BOULANGER Servane à GOUAULT Jacky ; CHAPPÉ Fanny à LE MEAUX Vincent ; DOYEN Virginie à LE GAOUYAT Samuel ; DUMAIL Michel à GUILLOU Rémy ; GRAEBER Sophie à PAGNY Gilles ; LE COTTON Anne à LE FOLL Marie-Françoise ; LE CREFF Jacques à CALLONNEC Claude ; LE GALL Annie à PRIGENT Marie-Yannick ; LE HOUÉROU Annie à LE GOFF Philippe ; LE JANNE Claudie à LE BLEVENNEC Gilbert ; NAUDIN Christian à PUIILLANDRE Elisabeth ; PRIGENT Christian à CLEC'H Vincent ; PRIGENT Jean-Yvon à ECHEVEST Yannick ; RASLE-ROCHE Morgan à KERAMBRUN LE-TALLEC Agathe.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BOÉTÉ Cécile ; BOUILLENNEC Rachel ; BREZELLEC Marcel ; BURLOT Gilbert ; CHARLES Olivier ; CONNAN Guy ; DUPONT Frédéric ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE FLOC'H Éric ; LEYOUR Pascal ; PONTIS Florence ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie.

Nombre de conseillers en exercice : 88 Titulaires - 43 suppléants

Présents	59
Procurations	15
Votants	74
Absents	14

DEL2025-06-172**AMÉNAGEMENT : OPÉRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX À RUNAN - FIN DE
PORTAGE ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE
ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION DEL2024-10-224**

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018 ;

Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29 ;

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération et l'EPF Bretagne le 24 avril 2017 et son avenant n°1 en cours de signature ;

Considérant que pour mener à bien le projet de rénovation des deux biens dans le centre-bourg de Runan, la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 8 et 12 place des Templiers ;

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à Guingamp Habitat, demeurant 38 Rue des Salles, 22200 GUINGAMP, le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de Runan :

Commune	Référence cadastrale après division	Parcelle d'origine	Contenance
RUNAN	B 453	Issue de B 435p	125 m ²
RUNAN	B 454	Issue de B 436p	18 m ²
RUNAN	B 459	Issue de B 439p	300 m ²
Total			443 m ²

En outre, il convient que l'EPF revende à la commune de Runan le bien suivant actuellement en portage :

Commune	Référence cadastrale après division	Parcelle d'origine	Contenance
RUNAN	B 458	Issue de B 439p	32 m ²
RUNAN	B 460	Issue de B 441p	104 m ²
RUNAN	B 461	Issue de B 440p	170 m ²
RUNAN	B 463	-	6 m ²
Total			312 m ²

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT-QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX-CENT-SOIXANTE-DEUX EUROS ET TREIZE CENTIMES (198 262,13 €) HT, dont CENT-SOIXANTE-DIX MILLE QUATRE-CENT-QUARANTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (170 442,94 €) HT pour les parcelles cédées à Guingamp Habitat, DIX-SEPT MILLE DEUX-CENT-TRENTE-TROIS EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (17 233,18 €) HT pour les parcelles cédées à la commune de Runan, MILLE NEUF-CENT-SEIZE EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (1 916,67 €) HT pour les parcelles cédées à un propriétaire riverain dans le cadre d'un échange parcellaire de régularisation cadastrale ;

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge et sur le prix total selon les parcelles ;

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 24 avril 2017, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant total de SOIXANTE-QUATORZE MILLE DEUX-CENT-QUATRE EUROS ET TREIZE CENTIMES (74 204,30 €), dont SOIXANTE-NEUF MILLE QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET TREIZE CENTIMES (69 091,33 €) pour la vente au bailleur social Guingamp Habitat et CINQ MILLE CENT-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTIMES (5 112,97 €) pour la vente à la commune de Runan ;

Considérant que pour les parcelles à céder à la commune de Runan, le prix de cession s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle, et est ainsi aujourd'hui estimé à DOUZE MILLE SEPT-CENT-DIX EUROS (12 710,00 €) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 12 120,21 € ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 598,78 €,

Considérant que pour les parcelles à céder à Guingamp Habitat, le prix de cession s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle, et est ainsi aujourd'hui estimé à CENT-DEUX MILLE SIX-CENT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (102 619,24 €) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 101 351,61 € ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 1 267,63 €,

Considérant que le bien ci-dessus désigné vendu à Guingamp Habitat sera cédé au prix de cession de CENT-DEUX MILLE SIX-CENT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (102 619,24 €) TTC, inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné ;

Considérant que la différence entre le prix de cession et le prix de revient, soit la somme de HUIT MILLE SEPT-CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (8 777,76 €) TTC (soit 8 669,34 € HT et 108,42 € de TVA), sera prise en charge par la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération et versée à l'EPF Bretagne au titre d'une subvention complément de prix, laquelle concrétise le soutien de la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération à la réalisation du projet qui sera réalisé par Guingamp Habitat ;

Considérant que cette subvention complément de prix sera mentionnée à l'acte de cession et soumise, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession ;

Considérant que les chiffres du tableau ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien au titre du portage ;

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 24 avril 2017 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 20 logements/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux,

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 3 logements locatifs sociaux et la création d'un cabinet d'infirmier d'environ 26 m² ;

Considérant que l'EPF Bretagne intégrera éventuellement dans l'acte de vente à intervenir un pacte de préférence au profit de la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération dans le cas où l'acquéreur ne réaliserait pas le projet prévu et décidait de revendre le bien dans un certain délai, en l'état ou après démolition, en totalité ou en partie ;

Considérant que la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par Guingamp Habitat ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération à l'unanimité :

- Demande que soit procédé à la revente par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à Guingamp Habitat du bien suivant situé sur la commune de Runan :

Commune	Référence cadastrale après division	Parcelle d'origine	Contenance
RUNAN	B 453	Issue de B 435p	125 m ²
RUNAN	B 454	Issue de B 436p	18 m ²
RUNAN	B 459	Issue de B 439p	300 m ²
Total			443 m ²

- Demande que soit procédé à la revente par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à la commune de Runan du bien suivant situé sur la commune de Runan :

Commune	Référence cadastrale après division	Parcelle d'origine	Contenance
RUNAN	B 458	Issue de B 439p	32 m ²
RUNAN	B 460	Issue de B 441p	104 m ²
RUNAN	B 461	Issue de B 440p	170 m ²
RUNAN	B 463	-	6 m ²
Total			312 m ²

- Approuve les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de CENT-QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE DEUX-CENT-SOIXANTE-DEUX EUROS ET TREIZE CENTIMES (198 262,13 €) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités ;
- Approuve la cession par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de DOUZE MILLE SEPT-CENT-DIX EUROS (12 710 €) TTC (soit 12 120,21 € HT et 598,78 € de TVA), à la commune de Runan ;
- Approuve la cession par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT-DEUX MILLE SIX-CENT-DIX-NEUF EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (102 619,24 €) TTC (soit 101 351,61 € HT et 1 267,63 € de TVA), à Guingamp Habitat ;
- Autorise le versement par la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'une subvention complément de prix d'un montant de HUIT MILLE SEPT-CENT-SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (8 777,76 €) TTC (soit 8 669,34 € HT et 108,42 € de TVA), destinée à compenser la différence entre le prix de cession à l'acquéreur et le prix de revient, pour soutenir l'acquéreur dans la réalisation de son projet ;
- Accepte l'inscription éventuelle par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, dans l'acte de vente à intervenir, d'un pacte de préférence au profit de la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération ;
- Accepte de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'Établissement Public Foncier de Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus ;
- Autorise le Président ou son représentant à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- Donne pouvoirs au Président pour intervenir, au titre du versement de la subvention complément de prix, à l'acte de cession par l'Établissement Public Foncier de Bretagne au profit de Guingamp Habitat.

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

Pour extrait conforme,

Le Président,

Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Yannick ECHEVEST

A stylized handwritten signature in blue ink.