Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260120-DELBU2026_01_05-DE

Délibération

GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION

DÉLIBÉRATION BUREAU COMMUNAUTAIRE
SÉANCE du mardi 20 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 20 janvier, 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.

Étaient présents :
LE MEAUX Vincent ; GUILLOU Claudine ; LE GOFF Philippe ; CONNAN Josette ; GUILLOU Rémy ; LE GAOUYAT Samuel ; LOZAC'H Claude ; LE BARS Yannick ; PARISCOAT Dominique ; GIUNTINI Jean-Pierre ; BILLAUX Béatrice ; CONNAN Guy ; DOYEN Virginie ; ECHEVEST Yannick ; JOBIC Cyril ; LE GOFF Yannick ; LINTANF Joseph ; SCOLAN Marie-Thérèse.

Absents excusés : LE MOIGNE Yvon ; PUILLANDRE Elisabeth ; CLEC'H Vincent ; PRIGENT Christian ; VIBERT Richard ; CHAPPÉ Fanny ; RANNOU Hervé.

❖ ❖ ❖ ❖

DELBU2026-01-05
Accompagnement des entreprises : Modalités d'application complémentaires du Bail à Construction sur le foncier économique

Vu les délibérations DEL2020-07-235 du 16 juillet 2020 et DEL2024-11-234 du 26 novembre 2024 portant délégation d'attribution du Conseil d'agglomération au Bureau communautaire ;

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 « Maîtriser le foncier » notamment en « Créant et faisant vivre les outils de la sobriété et de la maîtrise foncière » ;

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 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 communautaire réuni le 17 décembre 2024 et déléguant au bureau le soin de définir les modalités d'application du bail à construction ;

Considérant la délibération n° 2025-01-019 du Conseil communautaire réuni le 18 janvier 2025 portant révision des prix de cession des terrains dans les zones d'activités ;

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

Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260120-DELBU2026_01_05-DE

Considérant les nouvelles propositions formulées par le Bureau communautaire et synthétisées ci-dessous :

- Examen des dérogations par le Bureau communautaire avant présentation au Conseil d'Agglomération.
- Institution d'un loyer payable en une seule fois lors de la signature du bail.
- Tarifs de location identiques aux tarifs de cession définis par la dernière délibération en vigueur établissant les prix de cession des terrains en zone d'activités.
- Adaptation du cahier des charges de cession de terrain en cahier des charges de location de terrains par le Conseil d'agglomération.

Considérant les modalités de sécurisation du preneur et du bailleur ci-dessous détaillées :

1. Clauses permettant la sécurisation du preneur

- Proroger le bail (pour une durée maximum de 99 ans) sous réserve d'un réinvestissement par l'entreprise, soit dans le foncier, soit dans son outil de production.
- Accorder un nouveau bail en fin de bail initial (ou prorogé) qui sera à construction ou emphytéotique en fonction des projets du preneur en place.
- Accorder, à la demande du preneur, un nouveau bail en cas de cession de l'entreprise, qui sera à construction ou emphytéotique en fonction des projets du nouveau preneur.
- Restituer le bien au propriétaire-bailleur (sans contrepartie financière) après les 18 premières années et en fin de bail si aucune autre alternative n'a été trouvée.
- Accorder un droit de préférence au locataire en cas cession du terrain et en fin de bail initial (ou prorogé) afin de lui consentir un nouveau bail.
- L'obligation de remise en état du terrain à la fin du bail (déconstruction des bâtiments à la charge du locataire) en cas de bâtiment mal entretenu pendant la durée du bail.
- Obligation de "dépollution" du terrain en fin de bail et contrôle des activités polluantes en cours de bail.

2. Clauses permettant la sécurisation du bailleur

- L'obtention nécessaire du permis de construire pour signer le bail à construction.
- Des délais pour débuter et finaliser la construction du bâtiment.
- La mise en œuvre de la responsabilité du Preneur sera envers le Bailleur et les tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien de l'immeuble construit.
- La stipulation de droits de visite du Bailleur : après achèvement des travaux, pendant la durée du bail, il pourra ainsi visiter l'immeuble construit ou le faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de l'immeuble et de toutes installations s'y trouvant.
- L'obligation d'information du Bailleur pour tout événement intéressant l'Agglomération (location, cession de l'entreprise...).
- La stipulation d'une clause de rencontre visant à prévenir les difficultés.
- Les sanctions et/ou pénalités en cas d'inobservation des charges imposées au preneur et notamment en cas de vacance.

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

- Valide l'ensemble des dispositions ci-dessus détaillées ;
- Acte qu'elles feront l'objet d'un rapport sur la mise en place du bail à construction, présenté au Conseil d'Agglomération pour validation ;

Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260120-DELBU2026_01_05-DE

- Acte qu'elles pourront être amendées ultérieurement par le Conseil d'agglomération, sur proposition du Bureau communautaire conformément à la délibération n° DEL2024-12-301 en date du 17 décembre 2024.

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme,
Le Président,
Vincent LE MEAUX

Guingamp-Paimpol Agglomération