Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260303-DEL2026_03_078-DE

Délibération

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 03 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 03 mars 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

ALLARD Ronan (suppléant) ; AUBRY Gwénaëlle (suppléante) ; BILLAUX Béatrice ; BOÉTÉ Cécile ; BOUILLENNEC Rachel ; BURLOT Gilbert ; CADUDAL Véronique ; CALLONNEC Claude ; CARADEC-BOCHER Stéphanie ; CHARLES Olivier ; CHEVALIER Hervé ; CLEC'H Vincent ; CONNAN Guy ; CONNAN Josette ; *CORBEL Samuel (suppléant) ;* DUMAIL Michel ; ÉCHEVEST Yannick ; GAREL Pierre-Marie ; GIUNTINI Jean-Pierre ; GOUDALLIER Benoît ; GUILLOU Claudine ; HERVÉ Gildas ; JOBIC Cyril ; KERHERVÉ Guy ; LE BARS Yannick ; LE BIANIC Yvon ; LE BLEVENNEC Gilbert ; LE CALVEZ Michel ; LE COTTON Anne ; LE CREFF Jacques ; LE FLOC'H Patrick ; LE FOLL Marie-Françoise ; LE GALL Annie ; LE GAOUYAT Samuel ; LE GOFF Philippe ; LE GOFF Yannick ; LE HOUÉROU Annie ; LE LAY Alexandra ; LE LAY Tugdual ; LE MARREC François ; LE MEAUX Vincent ; *LE MEUR Daniel (suppléan*t) ; LE MEUR Frédéric ; LE MOIGNE Yvon ; LE SAOUT Aurélie ; LE VAILLANT Gilbert ; LEYOUR Pascal ; LINTANF Joseph ; LOZAC'H Claude ; MOURET Patricia ; NAUDIN Christian ; PAGNY Gilles ; PARISCOAT Dominique ; PIRIOU Claude ; PONTIS Florence ; PRIGENT Christian ; PRIGENT Marie-Yannick ; PUILLANDRE Elisabeth ; RANNOU Hervé ; RASLE-ROCHE Morgan ; RIOU Philippe ; ROLLAND Paul ; SALOMON Claude ; SAMSON-RAOUL Caroline ; SCOLAN Marie-Thérèse ; TALOC Bruno *; TERTRAIS Isabelle (suppléante) ;* VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BOULANGER Servane à DUMAIL Michel ; CHAPPÉ Fanny à RASLE-ROCHE Morgan ; DOYEN Virginie à LE MEAUX Vincent ; GOUAULT Jacky à CLEC'H Vincent ; GUILLOU Rémy à LE SAOUT Aurélie ; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe à VIBERT Richard ; LE JANNE Claudie à LE BLEVENNEC Gilbert ; SALLIOU Pierre à PONTIS Florence ; ZIEGLER Evelyne à LE GOFF Philippe.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BEGUIN Jean-Claude ; BOUCHER Gaëlle ; BREZELLEC Marcel ; DUPONT Frédéric ; GRAEBER Sophie ; INDERBITZIN Laure-Line ; LARVOR Yannick ; LE FLOC'H Éric ; PRIGENT Jean-Yvon ; QUENET Michel ; VAROQUIER Lydie.

Nombre de conseillers en exercice :	**88 Titulaires - 43 suppléants**
Présents	68
Procurations	09
Votants	**77**
Absents	11

Date d'envoi de la convocation : mercredi 25 février 2026
Secrétaire de séance Christian PRIGENT

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260303-DEL2026_03_078-DE

Délibération

DEL2026-03-078 **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : BAIL À CONSTRUCTION ENTRE GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMÉRATION ET LA SASU THEFFO LAND - ESPACE COMMERCIAL SAINT-LOUP À PABU**

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 16 juillet 2020 ;

Vu la lettre d'intention de M. et Mme THEFFO adressée en date du 26 septembre 2025 indiquant leur souhait de pour voir disposer d'un terrain de 12 000 m² situé sur l'Espace commercial St-Loup à Pabu ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération n° DEL2024-12-301 en date du 17 décembre 2024 décidant de l'instauration du bail à construction et délégant au Bureau communautaire la définition des modalités de son application ;

Vu la délibération du Bureau communautaire n° DELBU2025-04-022 en date du 22 avril 2025 établissant les modalités d'application du bail à construction ;

Vu la délibération du Bureau communautaire n° DELBU2026-01-05 en date du 20 janvier 2026 précisant les modalités d'application complémentaires du bail à construction sur le foncier économique ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération n° DEL2026-02-041 en date du 3 février 2026 entérinant les modalités d'application du bail à construction sur le foncier économique définies et arrêtées par le Bureau communautaire ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération n° DEL2025-01-019 du 28 janvier 2025 portant sur la révision des prix de cession des terrains dans les zones d'activités communautaires ;

Vu l'avis du Pôle d'évaluation domaniale émis en date du 21 novembre 2025 et établissant la redevance capitalisée (sur la durée du bail) à 242 700 € ;

Considérant la demande de M. Pascal THEFFO de disposer du lot désigné ci-après :
DESIGNATION : COMMUNE DE PABU

Terrain d'une superficie de 12 000 m² environ (surface exacte à délimiter par document d'arpentage) situé au sein de la ZAC de l'Espace commercial St Loup et correspondant aux parcelles suivantes :

Section	*Numéro*	*Issue de la parcelle*	*Adresse*	*Superficie*
C	871p	843p	AR GUEVIONNEC	14 a 00 ca environ
C	869p	841p	PRAT BRAS	59 a 68 ca environ
C	73p	/	JARDIN PARC AR BRADEN	2 a 40 ca environ
C	830p	/	BOURG KERPAVE	43 a 92 ca environ

Ces terrains correspondent aux lots 8 et 9 de la ZAC de l'Espace commercial Saint-Loup.
Le document d'arpentage et un plan de bornage seront établis par un géomètre-expert.

Envoyé en préfecture le 11/03/2026
Reçu en préfecture le 11/03/2026
Publié le
ID : 022-200067981-20260303-DEL2026_03_078-DE

Le loyer s'établirait à 42 € hors taxes par mètre carré de terrain, soit 504 000 € hors taxes environ sur la durée du bail, avec un loyer à échéance unique (loyer canon) versé au moment de la signature du bail.

Le paiement du prix interviendra au comptant le jour de la signature de l'acte authentique de bail à construction et il en sera de même pour la T.V.A.

Le bail devra intégrer la faculté pour Guingamp-Paimpol Agglomération de réduire l'assiette de celui-ci sans indemnité si à l'échéance d'une période de cinq années, aucune extension significative du bâtiment n'est intervenue.
Le bail à construction ne sera parfait que si toutes les conditions suspensives prévues à la promesse sont réalisées, et les effets du bail à construction seront reportés au jour de la constatation du contrat par acte authentique.

La signature du bail à construction devra intervenir au plus tard dans un délai de 12 mois (éventuellement prorogé de 6 mois), à compter de la signature de la promesse. Les droits créés par la présente délibération de signer une promesse unilatérale de bail à construction sont temporaires et s'éteindront si celle-ci n'est pas signée avant le 30 juin 2026. Les droits créés par la délibération autorisant le Président ou son représentant à signer le bail à construction sont temporaires et s'éteindront en cas de non-réalisation des conditions suspensives ou si le bail n'est pas régularisé dans le délai de 12 mois éventuellement prorogé. Toute prorogation de la durée du bail donnera lieu à une nouvelle délibération susceptible de modifier le montant du loyer.

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

- Approuve la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 50 ans, au profit de la SASU THEFFO LAND ou toute autre société qu'elle se substituerait en tout ou partie pour la réalisation de cette opération, sous réserve que Monsieur Pascal THEFFO détienne la majorité du capital et des droits de vote de ladite société, portant sur une emprise 12 000 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section C numéros 843p, 841p, 73p et 830p, avec l'obligation d'édifier un tènement immobilier comprenant des locaux commerciaux à usage d'activités de loisirs, sportives, récréatives et évènementielles le tout dans les conditions exposées ci-dessus et selon les modalités établies par les délibérations précitées ;
- Opte pour l'assujettissement du bail à construction à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) ;
- Approuve les modalités financières dudit bail à construction, soit un loyer canon de 42 € hors taxes par mètre carré de terrain, les frais d'actes, droits et émoluments étant supportés par le preneur à bail. Ce loyer sera payable comptant en totalité à la signature du bail à construction ;
- Autorise le Président ou son représentant à signer le bail à construction et tous documents s'y rapportant, le tout dans les conditions exposées ci-dessus ;
- Approuve le Cahier des Charges de Location de Terrain du lot objet du bail à construction à intervenir, ci-annexé ;
- Autorise le Président ou son représentant, à parapher et revêtir de sa signature le Cahier des Charges de Location de Terrain.

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

Guingamp-Paimpol Agglomération

Le Secrétaire de séance,
Christian PRIGENT