Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_241_2025-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 18 décembre 2025

Délibération DB-241-2025

Objet : Saint-Brieuc : Acquisition en VEFA de plateaux de bureaux

L'an 2025 le 18 décembre à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan KERDRAON.

Le Secrétaire de séance est Madame Blandine CLAESSENS.

MEMBRES PRESENTS
Ronan KERDRAON, Sylvie GUIGNARD, Hervé GUIHARD, Christine METOIS-LE BRAS, Rémy MOULIN, Blandine CLAESSENS, Pascal PRIDO, Denis HAMAYON, Vincent ALLENO, Loïc RAOULT, Thierry SIMELIERE, Gérard LE GALL, Bertrand FAURE, Jean-Paul HAMON, Cigdem AKTAS, Joël BATARD, David BELLEGUIC, Stéphane BRIEND, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Mickaël COSSON, Morgane CREISMEAS, Bernard CROGUENNEC, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Rachid DYDA, Stéphane FAVRAIS, Pascale GALLERNE, Damien GASPAILLARD, Annie GUENNOU, Richard HAAS, Michelle HAICAULT, Guillaume HAMON, Françoise HURSON, Christian JOLLY, Michel JOUAN, Stéphane L'HER, Nadia LAPORTE, Aline LE BOEDEC, Joël LE BORGNE, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Maxime LE CRONC, Michel LE DUAULT, Isabelle LE GALL, Hugues LESAGE, Monique LUCAS, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Nicolas NGUYEN, Nicole OGER, Stéphane OLLIVIER, Michel PETRA, Philippe PIERRE, Maryse PINEL, Roland RAOULT, Alain RAULT, Marcel SERANDOUR, Annie SIMON, Thierry STIEFVATER

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)
Thibaut GUIGNARD pouvoir à Maryse PINEL, Jean-Marc LABBE pouvoir à Vincent ALLENO, Arnaud BANIEL pouvoir à Ronan KERDRAON, Bruno BEUZIT pouvoir à Rémy MOULIN, Patricia BRIAND-FALLER pouvoir à Pascale GALLERNE, Patrice DARCHE pouvoir à Alain RAULT, André GUYOT pouvoir à Michel JOUAN, Claudine HATREL--GUILLOU pouvoir à Thierry STIEFVATER, Martine HUBERT pouvoir à Stéphane FAVRAIS, Eliane LALANDEC DAVOINE pouvoir à Marcel SERANDOUR, Thibaut LE HINGRAT pouvoir à Aline LE BOEDEC, Laurence MAHE pouvoir à Michel PETRA, Laure MITNIK pouvoir à Michelle HAICAULT, Christine ORAIN-GROVALET pouvoir à Maxime LE CRONC, Corentin POILBOUT pouvoir à Paul CHAUVIN, Maryline PREVOST pouvoir à Nadia LAPORTE, Christian RANNO pouvoir à Gérard MEROT, Catherine RIVIERE pouvoir à Denis HAMAYON, Valérie ROOS pouvoir à Bertrand FAURE, Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL pouvoir à Stéphane BRIEND,

MEMBRES ABSENTS
Catherine MARCHESIN

Nombre de conseillers en exercice : 80
Nombre de présents : 59
Nombre de votants : 79

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_241_2025-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 18 décembre 2025

Délibération DB-241-2025

Rapporteur : Monsieur Vincent ALLENO

Objet : Saint-Brieuc : Acquisition en VEFA de plateaux de bureaux

EXPOSE DES MOTIFS

Saint-Brieuc Armor Agglomération a dès le début du mandat été confronté à un besoin d'étendre la surface des bureaux pour certains services administratifs afin :

- de tenir compte du développement de certaines directions,
- de pouvoir offrir des conditions de travail sensiblement équivalente pour tous les agents,
- de répondre à l'engagement du Président pris en début de mandat de trouver une solution de relogement pour la DMRH et la DMSI.

Les besoins en termes de nombre de postes et de surfaces de bureaux ont été évalués par la Direction Aménagement et Déplacement (DAD) dans le cadre d'un projet d'extension du Centre inter-administratif pour un budget global de 5 550 000 € TTC.

La société SAS ALLENDE, filiale de KARMIN, elle-même filiale du GROUPE BLEU MERCURE, porte un projet de réhabilitation du site « ALLENDE » détenu en copropriété par l'État, le Crédit Agricole et la ville de SAINT-BRIEUC et situé rue Sainte-Barbe sur la parcelle cadastrée BE 0196 à proximité immédiate du Centre inter-administratif. Ce projet s'inscrit dans un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la ville de SAINT-BRIEUC en 2024.

Le projet global de réhabilitation prévoit la réalisation de plateaux tertiaires du rez-de-chaussée au 3e étage et d'un bar avec roof-top au 4e étage dont une partie est prévue en acquisition par la ville de SAINT-BRIEUC. Un permis de construire a été obtenu par la SAS ALLENDE le 23 avril 2025 puis a fait l'objet d'un permis modificatif déposé le 30 juin 2025. La SAS ALLENDE est par ailleurs titulaire d'une promesse de vente en date du 22 octobre 2024 portant sur l'acquisition de l'immeuble.

En 2025, la SAS ALLENDE propose spontanément à Saint-Brieuc Armor Agglomération , une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'environ 1 040 m² de plateaux livrés en coque brute après travaux de rénovation situés au 2e et 3e étage qui pourront être aménagés ultérieurement en bureaux par Saint-Brieuc Armor Agglomération. La proposition comprend également des places de parking et 69 m² de locaux en sous-sol pour un montant global de 3 045 780 € TTC. La livraison est prévue au 1er semestre 2027 et un échéancier de paiement est indiqué dans l'offre.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_241_2025-DE

La VEFA est définie à l’article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l’acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, les ouvrages à venir devenant la propriété de l’acquéreur au fur et à mesure de leur exécution et le vendeur conservant les pouvoirs de maître de l’ouvrage jusqu’à réception des travaux. En outre, l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le projet de vente proposé par la SAS ALLENDE a fait l’objet de vérifications et répond aux attentes des services avec une livraison annoncée au 1er semestre 2027 sous réserve de la signature d’un acte authentique en février 2026.

Le projet d’extension et la proposition de la société SAS ALLENDE ont fait l’objet d’une présentation au bureau du 6 novembre 2025 qui s’est prononcé pour le projet de livraison en VEFA de plateaux bruts au sein du site ALLENDE.

Il est précisé que la présente VEFA se fait dans le secteur libre et n’est pas soumise aux dispositions prévues par le Code de la Construction et de l’Habitation. Il est également précisé que la VEFA est prévue en coque brute, les aménagements des bureaux restant intégralement à charge de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la décision suivante :

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_241_2025-DE

DÉLIBÉRATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 et suivants, les articles L 5211-1 et suivants et les articles L 5216-1 à L 5216-11 ;

VU le Code Civil et les articles 1601-1 et suivants ;

VU la lettre de proposition d'acquisition en VEFA du 20 novembre 2025 de la SAS ALLENDE ;

VU l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 4 décembre 2025, indiquant une estimation de l'immeuble à un montant de 2 326 000 € HT avec une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 2 559 480 € HT ;

CONSIDERANT que les critères d'une acquisition au moyen d'une vente en l'état futur d'achèvement sont réunis, dès lors que cet immeuble n'est pas construit pour le compte de Saint-Brieuc Armor Agglomération (aucune description préalable des travaux n'a été communiquée à l'investisseur immobilier), qu'il n'est pas destiné à devenir propriété de cette dernière et que l'immeuble n'a pas été conçu en fonction de ses besoins propres (car en l'occurrence, les demandes de l'acheteur concernant les aménagements intérieurs ne constitueraient une influence déterminante *« que si elles se distingu[ai]ent du fait de leur spécificité ou de leur ampleur »* - *Cass. 3e civ., 26 oct. 2023, n° 22-19.444, SCCV du Soleil -*, ce qui n'est pas le cas) *;*

CONSIDERANT que le prix de 3 045 780 € TTC en dessous de la valeur maximale d'acquisition fixée par le Pôle d'Évaluation Domaniale de 2 559 480 € HT soit 3 071 76 € TTC ;

VU l'avis de la Commission d'urbanisme et foncier en date du 2 décembre 2025 ;

VU l'avis de la commission administration, finances du 9 décembre 2025 ;

Le Bureau statutaire en date du 4 décembre 2025 ;

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

APPROUVE l'offre d'acquisition en vente en l'état de futur achèvement de la SAS ALLENDE pour un montant global de 3 045 780 € TTC sous condition suspensive du transfert de la propriété à la dite SAS.

DIT que les frais notariés seront à la charge de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

DECIDE de se faire assister par l'étude NOTAIRES DE LA BAIE 18 rue Sainte-Barbe à SAINT-BRIEUC représentée par Maître D'HOINE désigné notaire de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans cette opération.

AUTORISE le Président ou son représentant :
- à signer le contrat en VEFA et tout document s'y afférent avec la SAS ALLENDE,
- à mener les éventuelles négociations et à demander les modifications nécessaires pour y aboutir,
- à signer l'acte authentique avec la SAS ALLENDE,

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_241_2025-DE

- à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DIT que les crédits inscrits au PPI sur le Budget Principal pour le projet d'extension du CIAd seront affectés au financement de cette opération.

DIT que la présente délibération sera publiée conformément aux dispositions des articles L.5211-1, L.2121-25 et L.2131-1 du code général des collectivités territoriales sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

DIT que cette délibération, en application des dispositions des articles R 421-1 et R 421-5 du Code de justice administrative, peut faire l'objet, dans les deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité :
- d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération, étant entendu que le silence de l'administration de plus de deux mois vaut décision tacite de rejet,
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes. Le Tribunal Administratif peut être sais de manière dématérialisée, par l'application informatique « Télérecours citoyens accessible depuis le site internet «www.telerecours.fr ».

Présents : 59	Pouvoirs : 20	Total : 79	Exprimés : 79
Voix Pour : 79	Voix Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 0

Saint Brieuc,
le 18 décembre 2025

Le secrétaire de séance

Blandine CLAESSENS

Président,

Ronan KERDRAON