Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_262_2025-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 18 décembre 2025

Délibération DB-262-2025

Objet : Création d'un village d'entreprises – Commune de Pordic – Signature de la concession d'aménagement avec Baie d'Armor Aménagement

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, 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, Patricia BRIAND-FALLER, Stéphane BRIEND, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Morgane CREISMEAS, Bernard CROGUENNEC, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Rachid DYDA, Stéphane FAVRAIS, Pascale GALLERNE, Damien GASPAILLARD, 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, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Nicolas NGUYEN, Nicole OGER, Stéphane OLLIVIER, Michel PETRA, Philippe PIERRE, Maryse PINEL, Roland RAOULT, Alain RAULT, Marcel SERANDOUR, Thierry STIEFVATER

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)
Sylvie GUIGNARD pouvoir à Joël BATARD, 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, 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, Hugues LESAGE pouvoir à David BELLEGUIC, Monique LUCAS pouvoir à Blandine CLAESSENS, 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
Mickaël COSSON, Annie GUENNOU, Catherine MARCHESIN, Annie SIMON

Nombre de conseillers en exercice : 80
Nombre de présents : 54
Nombre de votants : 76

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_262_2025-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 18 décembre 2025

Délibération DB-262-2025

Rapporteur : Monsieur Hervé GUIHARD

Objet : Création d'un village d'entreprises – Commune de Pordic – Signature de la concession d'aménagement avec Baie d'Armor Aménagement

EXPOSE DES MOTIFS

Saint-Brieuc Armor Agglomération s'est dotée d'un schéma de gestion durable du foncier économique en février 2023. Ce document stratégique a pour principale ambition de créer de la valeur sur le territoire (fiscalité – emplois) et de contribuer à un développement équilibré de chaque partie du territoire dans une logique de sobriété foncière.

Ce schéma a conduit à ajuster sa stratégie d'intervention en donnant la priorité à l'optimisation des zones d'activités économiques existantes plutôt qu'à leur extension. Il s'agit notamment de proposer une offre immobilière plus compacte, évolutive et partagée, capable de favoriser les synergies entre entreprises.

Les 7 « règles d'or » constituent le moteur de la nouvelle stratégie d'intervention.

Elles permettent ainsi à Saint-Brieuc Armor Agglomération de décliner opérationnellement son ambition :

1. Renforcer l'implication des acteurs économiques et des usagers dans les pôles économiques et favoriser les synergies,
2. Privilégier l'implantation des activités économiques dans l'enveloppe urbaine,
3. Flécher les activités économiques vers le pôle économique le plus adapté à leurs besoins,
4. Accompagner les projets de développement des entreprises sur leur emprise actuelle,
5. Imposer de nouveaux critères d'implantation des entreprises pour garantir un usage efficient du foncier économique,
6. Favoriser le développement des produits immobiliers plus compacts, évolutifs et partagés. SBAA s'engage à maîtriser les sites adaptés à ces nouveaux projets immobiliers et à porter des appels à projets pour rechercher des opérateurs immobiliers ou le cas échéant, porter en propre une opération immobilière pour pallier les carences du marché.
7. Conditionner les extensions des zones d'activités existantes.

Afin de co-construire, tester et consolider de nouveaux modes opératoires adaptés à chaque type de pôle économique, 4 territoires d'expérimentations ont été retenus.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_262_2025-DE

Il s'agit du :

- Pôle Economique de Beaufeuillage/Chaptal à Saint-Brieuc pour la régénération et l'intensification urbaine
- Pôle Economique des Châtelets à Ploufragan-Trégueux pour les synergies et la montée en gamme
- Pôle Economique de la Ville Auvray à Pordic pour l'optimisation et la revalorisation de l'image
- du développement du Secteur Sud par la redynamisation des sites.

Sur le secteur Nord, l'expérimentation s'appuie donc sur le Parc d'Activités Économiques (PAE) de la Ville Auvray à Pordic. Ce site a été identifié comme un terrain propice pour mettre en œuvre les objectifs du schéma :

- Optimiser les gisements fonciers existants,
- Impliquer davantage les acteurs économiques,
- Redynamiser l'image globale du site,
- Développer de nouveaux services aux entreprises.

Dans ce cadre, au 1er trimestre 2023, l'Agglomération, en partenariat avec la Ville de Pordic, a organisé une rencontre avec les chefs d'entreprises des ZAE Ville Auvray et Kéribet. Cette rencontre s'inscrivait dans la déclinaison opérationnelle du schéma, mais également dans le contexte du projet de Centre Technique Municipal (CTM) de Pordic libérant un foncier pouvant permettre d'accueillir de futures entreprises.

La commune de Pordic a pris la décision de réhabiliter son Centre Technique Municipal (CTM) sur le Parc d'Activité Économique (PAE) de la Ville Auvray, rue Ampère. Grâce à un projet d'aménagement optimisé, une parcelle de 9 039 m² a été libérée. La commune a immédiatement proposé à l'Agglomération de porter un projet d'offre en immobilier d'entreprises mutualisé à destination d'artisans et PME locales.

La poursuite des rencontres avec les dirigeants du PAE s'est traduite par la création d'un comité de site, instance de dialogue avec les entreprises. Au fil des réunions, les échanges se sont concentrés sur l'avenir de la parcelle libérée, située dans un secteur sous forte tension foncière.

Afin d'évaluer les conditions de mise en œuvre d'un projet adapté, Saint-Brieuc Armor Agglomération a confié à la Société Publique Locale (SPL) Baie d'Armor Aménagement une mission de faisabilité portant sur la création d'un village d'entreprises sur le Parc d'Activités. Les conclusions de cette étude ont confirmé la pertinence du projet ainsi que sa faisabilité technique et financière par la SPL.
Aussi, l'Agglomération souhaite proposer la création d'un village d'entreprises sur le foncier libéré dans le cadre de la réalisation du nouveau Centre technique Municipal (CTM), sis Rue Ampère.

Pour la mise en œuvre, il est proposé de confier la réalisation du village d'entreprises à la SPL Baie d'Armor Aménagement, au travers d'une concession d'aménagement d'une durée de quatre ans, à compter de la prise d'effet du contrat.

Ce mode de réalisation est conforme au code de l'urbanisme et permet au concédant (ici l'Agglomération) de déléguer à un aménageur l'assistance des études, la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements, ainsi que la gestion foncière jusqu'à la vente des cellules aménagées.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_262_2025-DE

La SPL pourra ainsi acquérir les biens fonciers, piloter les opérations de travaux, et procéder à la revente à des entreprises intéressées. Elle portera l'ensemble des risques économiques liés à l'exploitation durant la durée de la concession. Le contrat précisera les obligations de chaque partie, sa durée, les conditions de modification ou de prorogation éventuelle, ainsi que les modalités de rémunération, de rachat ou de résiliation, conformément à la législation.

Le programme de l'opération d'aménagement, défini par l'agglomération et transféré à la SPL, consiste à :

- la création d'un village d'entreprises à destination de TPE artisanales sur une emprise foncière de 9 039 m²
- la construction de 7 ateliers bruts dont 3 avec des espaces extérieurs privatifs pouvant servir notamment pour du stockage
- la réhabilitation d'un atelier présent sur l'emprise foncière
- la création de 2 lots de foncier nu mais viabilisés
- la voirie, les stationnements, la gestion des eaux pluviales et les espaces verts mutualisés

Le coût global de l'opération est estimé à 2 086 195 € HT tel que présenté dans le prévisionnel ci-dessous :

Prévisionnel d'opération (montants en € HT)	
Foncier + frais	- 50 367 €
Taxes	- 49 395 €
Travaux	- 1 427 732 €
Études et honoraires	- 438 502 €
Frais administratifs et financiers	- 120 200 €
TOTAL DEPENSES	**- 2 086 195 €**
Ventes	+ 2 086 250 €
Participation de SBAA (hors garantie d'emprunt)	0€
TOTAL RECETTES	**+ 2 086 250 €**
BILAN	**+ 55 €**

Ce cadre permet à la collectivité de rester maître des orientations du projet tout en bénéficiant du savoir-faire technique et opérationnel de la SPL. L'Agglomération siégera au sein de la Commission d'Appel d'Offres pour le choix des entreprises de travaux et validera la liste des candidats acquéreurs.

Par ailleurs, l'Agglomération devra délibérer pour accorder sa garantie à hauteur de 80 % de l'emprunt (intérêt et capital) soit au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur. Le montant de l'emprunt est estimée à 1 400 000 € sur 3 ans, pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

A l'expiration de la concession d'aménagement, l'agglomération deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé.

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_262_2025-DE

DELIBERATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Commande Publique et notamment l'article L. 3211-3 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants, L.300-4 et L.300-5 ;

VU la loi n°2010-559 du 28 mai 2010 pour le développement des Sociétés Publiques Locales ;

VU les statuts de la SPL Baie d'Armor Aménagement ;

VU le schéma de gestion durable du foncier économique de Saint-Brieuc Armor Agglomération, adopté par délibération du Conseil d'Agglomération du 2 février 2023 ;

VU l'avis émis par la commission politiques économiques, insertion professionnelle, tourisme, politiques de la mer, Enseignement Supérieur Recherche Innovation en date du 2 décembre 2025 ;

Le Bureau statutaire saisi le 4 décembre 2025 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE le principe de création d'un village d'entreprises sur le Parc d'Activités Économique de la Ville Auvray à Pordic.

APPROUVE le recours à une concession d'aménagement pour la réalisation de ce projet et de confier cette concession à la Société Publique Locale Baie d'Armor Aménagement.

APPROUVE les termes du traité de concession et ses annexes.

AUTORISE le Président ou son représentant à signer le contrat de concession ci-annexé et à prendre toute disposition relative à son exécution.

AUTORISE la SPL à procéder, dans le cadre de la concession, à toutes les opérations nécessaires à la bonne exécution du projet.

PREND ACTE que la durée de la concession est fixée à quatre ans, avec prorogation par avenant exécutoire en cas d'inachèvement de l'opération.

PREND ACTE que le projet de concession prévoit un rachat par l'agglomération des lots non commercialisés au terme du contrat en cas de non commercialisation.

ACCORDE à la SPL Baie d'Armor Aménagement la garantie d'emprunt de Saint-Brieuc Armor Agglomération à hauteur de 80 % du capital, des intérêts et des frais afférents.

PREND ACTE que pendant la durée du prêt (ou des prêts) l'agglomération s'engage à couvrir la garantie d'emprunt à hauteur de 80% des montants empruntés. Les modalités de garantie d'emprunt feront l'objet d'une délibération précisant le montant emprunté et les annuités à couvrir.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 022-200069409-20251218-DB_262_2025-DE

DIT que la présente délibération sera publiée conformément aux dispositions des articles L.5211-3, L.2121-25 et L.2131-1 du code général des collectivités territoriales sur le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération et transmise à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor.

Présents : 54	Pouvoirs : 22	Total : 76	Exprimés : 76
Voix Pour : 76	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