Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 22 octobre 2026

Délibération DB-257-2026

Objet : PAE du Grand Plessis – Cession du lot n° 11 et d'une blanchisserie à l'EPSMS AR GOUED – Changement des modalités de paiement du prix

L'an 2026 le 22 octobre à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Stéphane BRIEND.

Le Secrétaire de séance est Madame Sylvie GUIGNARD.

MEMBRES PRESENTS

Stéphane BRIEND, Vincent ALLENO, Victor BONNOT, Sylvie GUIGNARD, Nathan GUINARD, Arnaud LE BRETON, Olivier CHASTEL, Thibaut GUIGNARD, Thierry SIMELIERE, Marcel SERANDOUR, Fanny YOUNSI, Michel LE DUAULT, Jean-Marc LABBE, Cigdem AKTAS, Laurence ANDRE, Marina ANDRE, Loïc BARBOT, Abdel BELARBI, Bruno BEUZIT, Adil BOUKLATA, Patricia BRIAND-FALLER, Olivier COLLIOU, Sylvie CONAN, Mari COURTAS, Bernard CROGUENNEC, Caroline DANIEL, Stéphane FAVRAIS, Frédérick FRANCILLETTE, Pascale GALLERNE, Hervé GUIHARD, Boris GUILLOU, Richard HAAS, Michelle HAICAULT, Christian JOLLY, Joël LE BORGNE, Isabelle LE GALL, Catherine LEMAITRE, Sandra LE MEUR, Laurent LUTSE, Laurence MAHE, Olivier MEROT, Nicole OGER, Stéphane OLLIVIER, Marie PASCO, Catherine PERICHON, Michel PETRA, Marc PICQUETTE, Philippe PIERRE, Emma POEDRAS, Pascal PRIDO, Christian RANNO, Alain RAULT, Guillaume REBILLARD, Marie-hélène REGNIER, Robert ROLANDO, Thierry TARDIEU, Loïc TARDY, David TOLLEMER, Valérie TRAISSAC

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)

Stéphanie BILLON pouvoir à Caroline DANIEL, Violaine CATHELIER pouvoir à Philippe PIERRE, Mickaël COSSON pouvoir à Stéphane BRIEND, Laurent GUEGAN pouvoir à Fanny YOUNSI, Karine GUGUEN pouvoir à Arnaud LE BRETON, Isabelle IMBERT pouvoir à Boris GUILLOU, Aline LE BOEDEC pouvoir à Hervé GUIHARD, Thibaut LE HINGRAT pouvoir à Stéphane FAVRAIS, Raphaël LE MEHAUTE pouvoir à Catherine LEMAITRE, Carine MEROT pouvoir à Olivier MEROT, Jean Charles MINIER pouvoir à Marc PICQUETTE, Pascale RIMAURO pouvoir à Sylvie GUIGNARD,

MEMBRES ABSENTS

Hugues LESAGE

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

Nombre de conseillers en exercice : 72
Nombre de présents : 59
Nombre de votants : 71

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 22 octobre 2026

Délibération DB-257-2026

Rapporteur : Monsieur Thierry SIMELIERE

Objet : PAE du Grand Plessis – Cession du lot n° 11 et d'une blanchisserie à l'EPSMS AR GOUED – Changement des modalités de paiement du prix

EXPOSE DES MOTIFS

Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) est propriétaire du lot n°11 de la tranche n°2 du parc d'activités du Grand Plessis à Plaintel, qui abrite une blanchisserie industrielle. Ce bâtiment est exploité depuis 2010 par l'Etablissement Public Social ou Médico-Social (EPSMS) « AR GOUED », initialement dans le cadre d'une convention d'occupation signée avec la Communauté de Communes CAP 4 (devenue après fusion au 1er janvier 2017 Saint-Brieuc Armor Agglomération). Un bail de location a ensuite été signé entre Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'EPSMS AR GOUED le 14 janvier 2020, confirmant cette occupation.

L'EPSMS occupe ce bien pour son activité de blanchisserie caractérisée par son intérêt général, laquelle emploie une main-d'œuvre en situation de handicap. Saint-Brieuc Armor Agglomération envisage de céder ce bien, à la condition expresse que le cessionnaire maintienne cette activité.

Par la délibération n° DB-209-2025 en date du 16 octobre 2025, Saint-Brieuc Armor Agglomération a décidé de céder ce bâtiment de blanchisserie industrielle et son foncier, au profit de dudit établissement.

Après examen des conditions financières de l'opération et la cession permettant une poursuite de l'intérêt général, les parties ont convenu de retenir la forme d'une vente à terme, pour un prix fixé de manière ferme et définitive à 504 686,00 euros net de taxes, payables selon les modalités d'un échéancier comportant trois versements :
- Un premier versement à la signature de l'acte de vente d'un montant de 136 686,00 euros net de taxes ;
- Un deuxième versement au premier anniversaire de l'acte de vente d'un montant de 184 000,00 euros net de taxes ;
- Un troisième et dernier versement au deuxième anniversaire de l'acte de vente pour un montant de 184 000,00 euros net de taxes ;
Soit un total cumulé au troisième versement de 504 686,00 euros net de taxes.

En premier lieu, l'absence d'intérêts prévus dans le cadre du différé de paiement envisagé par SBAA, à l'occasion de la cession du bâtiment de la blanchisserie, exclut toute qualification d'opération de crédit et, partant, toute atteinte au monopole bancaire.

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

Par ailleurs, le montant des intérêts dont le Saint-Brieuc Armor Agglomération fera don n'excédant pas le seuil fixé à trois cents mille euros (300 000,00 €) par le règlement (UE) 2023/2831 de la Commission en date du 13 décembre 2023 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis, applicable au 1er janvier 2024 pour une période expirant le 31 décembre 2030, le différé de paiement consenti ne constitue pas une aide d'État et ne nécessite donc pas de notification préalable à la Commission européenne.

Enfin, il convient de souligner que le paiement échelonné du prix de vente est justifié par des motifs d'intérêt général. En effet, l'opération poursuit les objectifs suivants :

- **Maintien d'une activité d'intérêt général :** la cession permet la poursuite de l'activité de l'EPSMS AR GOUED au sein du bâtiment. Cette structure favorise l'insertion sociale et professionnelle durable de personnes en situation de handicap.
- **Pérennisation du service médico-social :** les revenus générés par cette activité de prestation de services contribuent directement au financement de l'établissement.
- **Optimisation des conditions d'exploitation :** le transfert de la pleine propriété du bien immobilier offre à l'exploitant actuel les leviers nécessaires pour accomplir sa mission dans des conditions optimales.
- **Cohérence avec le projet de territoire :** le maintien de cette activité s'inscrit pleinement dans la politique économique de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Elle soutient concrètement le développement du tissu économique local ainsi que l'emploi inclusif.

Le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération ne bénéficiant pas d'une attribution par le conseil d'agglomération pour fixer le tarif, une nouvelle délibération venant préciser les modalités de recouvrement du prix de vente par l'acquéreur est rendue nécessaire.

Il est aussi rappelé que le prix de vente définit à cinq cent quatre mille six cent quatre-vingt six euros (504 686,00 €) est situé dans la marge d'appréciation de 10 % de l'avis domanial sur la valeur vénale de la direction immobilière de l'État, en date du 18 juin 2026 fixant son estimation à cinq cent trente mille euros (530 000,00 €) et donc une valeur minimale sans justification fixée à quatre cent soixante dix sept mille euros (477 000,00 €).

Ce prix est distinct des frais, droits, taxes et autres accessoires de l'acquisition, lesquels sont supportés par l'acquéreur en supplément du prix, conformément aux stipulations de l'acte et à l'article 1593 du Code civil.

Ces frais et accessoires demeurent juridiquement et comptablement distincts du prix de cession.

Afin de garantir la bonne exécution de ces modalités de financement et sécuriser l'opération, le contrat de vente pourra contenir les dispositions contractuelles adaptées (clause résolutoire, clause anti-spéculative, etc.)

En dehors des modalités sur le recouvrement du prix, Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'EPSMS AR GOUED souhaitent maintenir les termes de leur accord établi par la délibération DB-209-2025 .

Cette cession intervenant entre deux personnes morales de droit public pour permettre à l'EPSMS AR GOUED d'exercer ses compétences, elle n'entraîne aucun changement de

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

destination ou de fonction du bien. Dès lors, même si le bien appartenait au domaine public immobilier de Saint-Brieuc Armor Agglomération, aucun déclassement préalable n'est requis pour réaliser la vente.

Ces modalités pourront faire l'objet de précisions complémentaires dans une décision du Président ultérieure, le Président de Saint-Brieuc Armor Agglomération ayant reçu attribution en vertu de la délibération DB-049-2026 du conseil d'agglomération du 23 avril 2026 pour décider de toute cession en zone d'activités économiques.

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

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

DELIBERATION

VU le code civil ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération DB-209-2025 du Conseil d'administration du 16 octobre 2025 portant sur l'approbation de la cession du lot n° 11 et de la Blanchisserie à l'EPSMS AR GOUED ;

VU la délibération du conseil d'administration de l'EPSMS AR GOUED en date du 26 juin 2025 ;

VU l'avis domanial en date du 8 septembre 2025, renouvelé par un avis en date du 18 juin 2026 ;

Le Bureau statutaire en date du 8 octobre 2026

APRES EN AVOIR DELIBERE

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE les modalités de paiement à terme du prix total de cinq cent quatre mille six cent quatre-vingt-six euros (504 686,00 €) net de taxes en trois échéances dont une première à la signature de l'acte de vente de cent trente-six mille six cent quatre-vingt-six euros (136 686,00 €) net de taxes puis deux versements de cent quatre-vingt-quatre mille euros (184 000,00 €) net de taxes un an puis deux ans après la signature de l'acte.

DIT que les frais, droits, taxes, émoluments, débours et accessoires de l'acquisition et de l'acte de vente, distincts du prix net de taxes et des frais et charges incombant directement au vendeur, seront à la charge de l'acquéreur, à savoir, l'EPSMS AR GOUED.

RAPPELLE que la vente à terme constitue un aménagement du versement du prix. Il convient de noter que l'entièreté des droits et obligations du propriétaire seront transférées à la signature de l'acte de vente.

DIT que l'absence d'intérêts prévue dans l'échelonnement du prix, correspondant à un avantage financier consenti par Saint-Brieuc Armor Agglomération, n'excédera pas le seuil fixé par le règlement européen des aides *de minimis.*

CONSTATE que l'immeuble est cédé pour un motif d'intérêt général.

PRÉCISE que le différé de paiement, consenti sous la forme d'une vente à terme, est exclu de la qualification d'opération de crédit et ne porte pas atteinte au monopole bancaire.

SOULIGNE que cette modalité de paiement ne constitue pas, *a priori*, une aide d'État nécessitant une notification préalable à la Commission Européenne.

ACTE que cette cession ne peut être qualifiée de libéralité illégale, l'échelonnement du prix étant pleinement justifié par le motif d'intérêt général poursuivi par la collectivité.

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20261022-DB_0257_2026-DE

DIT que la cession ne nécessite pas de déclassement préalable conformément à l'article L.3112-1 du Code de la propriété des personnes publiques, le cessionnaire étant un établissement public, le bien étant destiné à conserver à fonction après l'opération pour l'exercice des compétences de l'EPSMS AR GOUED.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DIT qu'en application des articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera également transmise au représentant de l'État dans le département , fera l'objet d'une publication sous forme électronique et sera mise à la disposition du public su le site internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité et à en effectuer le téléchargement et ce pendant une durée minimum de deux mois.

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 : 12	Total : 71	Exprimés : 71
Voix Pour : 71	Voix Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 0

Saint Brieuc,
le 22 octobre 2026

Le secrétaire de séance

Sylvie GUIGNARD

Président,

Stéphane BRIEND