Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_122-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2025-122

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

Conseil Municipal du lundi 15 Décembre 2025
Délibération

Date de la convocation : Mardi 9 Décembre 2025
Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi quinze décembre, à dix-huit heures, les membres du Conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Mauffray à la maison des plaisanciers de Paimpol sous la présidence de Madame Fanny CHAPPÉ, Maire.

Etaient présents :
Mme Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE, M. Eric BINARD, Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Servane BOULANGER, Mme Caroline BOYARD-OGOR, M. Robert BOZEC, Mme Catherine CABILLIC, Mme Jeannick CALVEZ, Mme Fanny CHAPPÉ, M. Guy CROISSANT, M. Michel DUMAIL, Mme Sylvie GODEST-TOULLELAN M. Jacky GOUAULT, M. Philippe JEANNIN Mme Jeanine LE CALVEZ, Mme Christiane LE VAY, M. Goulven MORVAN, Mme Caroline OLLIVRO, Mme Marie-Christine PARROT, M. Yann QUÉRÉ, M. Morgan RASLE-ROCHE, M. Eric SWARTVAGHER, Mme Rozenn TREGUER.

Etaient représentés : Mme Isabelle BATAILLER par délégation à M. Morgan RASLE-ROCHE, Mme Annaik PERSON par délégation à M. Yann QUÉRÉ, M. Antonin MAHÉ par délégation à Mme Gaëlle BOUCHER.

Absents : Mme Malika LE GRUIEC, M. Jean-Yves de CHAISEMARTIN, M. Michel QUÉNET.

Secrétaire de séance : M. Goulven MORVAN.

Présents : 23 Représentés : 3 Absents : 3 Votants : 26

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE MALABRY – APPROBATION DU CRAC (COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT) AU 31 DECEMBRE 2024
Rapporteur : Mme Ameline de Cadeville.

Par délibération du 4 juillet 2011, le Conseil Municipal a décidé d'attribuer la concession d'aménagement de la ZAC de Malabry à la SEMBREIZH (ex SEMAEB). Conformément aux dispositions de l'article 21 du traité de concession, l'aménageur soumet à l'approbation de la ville, le compte rendu annuel au concédant pour l'année 2024.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_122-DE

Ce document permet à la ville d'exercer son droit de contrôle comptable et financier de l'opération concédée. Il comprend :

- Une fiche d'identité de l'opération ;
- Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et les prévisions pour l'année à venir ;
- Un bilan prévisionnel global actualisé de l'opération (présentation textuelle et synthétique) ;
- Un plan global de trésorerie actualisé de l'opération (cf annexe 9 du CRAC) ;
- Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances et le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques (ce document ne figure pas au CRAC 31/12/2024, l'année n'ayant pas donné lieu à ce type de mouvements).

Pour rappel, un avenant au traité de concession a été signé le 05/06/2019. Son objet étant :

- De phaser l'opération en deux phases (cf annexe 2) ;
- De définir les conditions dans lesquelles le traité de concession est résilié à l'issue de la phase n°1 ;
- De préciser les obligations de l'aménageur pour l'achèvement de la phase n°1 ;
- De définir les modalités suivant lesquelles l'achèvement de la phase n°1 est constaté ;
- De préciser les conditions juridiques et financières de la résiliation du Traité.

LE CRAC AU 31/12/2024 APPEL LES COMMENTAIRES SUIVANTS :

Le bilan a été réévalué sur la base de l'avancement des opérations, ainsi l'année 2024 se caractérise par :

- Maîtrise foncière : Le 09 février 2024, la Cour d'Appel de Rennes a rendu son arrêt suite au recours introduit par les propriétaires expropriés contre le jugement du 19 août 2022 ayant fixé le montant de l'indemnisation liée à l'expropriation de la parcelle cadastrée ZL36. Cet arrêt a pour effet la révision des indemnités dues par la Sembreizh : 161 920 € concernant la valeur du foncier, 17 192 € au titre de l'indemnité de remploi et 3 000 € au titre du Code de procédure civile.
  Le 10 mai 2024, la Sembreizh a formulé un pourvoi en cassation contre l'arrêt du 09/02/2024 rendu par la Cour d'Appel de Rennes.
- Travaux : Réalisation des travaux de réseaux de la tranche conditionnelle liés à l'acquisition de la parcelle ZL36.
- Remise des ouvrages : néant.
- Rétrocession foncière : La rétrocession foncière des voiries et espaces verts de la tranche ferme (25 284 m^2) a été formalisée par une vente à l'euro symbolique à la Commune le 7 février 2024.
- Commercialisation : Compromis de vente signé le 27 novembre 2024 pour la cession à Mur-murs des 3 îlots (B11, B9.3, B.4) composants la tranche conditionnelle. Mur-murs y prévoit la réalisation de 35 logements (5 individuels, 12 intermédiaires, 18 collectifs).

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_122-DE

- Financement mis en place : En 2024, les 3 dernières échéances du prêt souscrit auprès du Crédit Coopératif ont été remboursées pour un montant de 175 394 €.
- Participation collectivité : néant.

Le bilan prévisionnel hors taxe révisé dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2024 est de 4 443 238 € HT (valorisation des apports en nature neutralisés).
Le bilan prévisionnel 2024 a été réévalué à la hausse (+ 5 840 € ; + 0,13%) depuis l'année 2023.

Dépenses

	Bilan approuvé au 31/12/2023 (€ HT)	Réalisé au 31/12/2024	Bilan prévisionnel révisé	Ecart bilan 2023-2024
Etudes pré-opérationnelles	94 492	94 492	94 492	0
Acquisitions	746 569	718 662	728 662	**- 17 907** [1]
Travaux	2 518 760	2 310 046	2 533 533	**14 773** [2]
Frais divers	244 505	235 998	246 070	**1 565** [3]
Rémunération de l'aménageur	549 890	481 814	550 893	**1 002** [4]
Frais financiers	150 819	151 621	157 226	**6 407** [5]
Honoraires	132 363	121 041	132 363	0
TOTAL	**4 437 399**	**4 113 673**	**4 443 238**	**5 840**

[1]. La baisse du budget « acquisition » est exclusivement liée à l'actualisation des honoraires de l'avocat en charge du suivi de la procédure liée à l'expropriation de la parcelle ZL36.

[2]. La variation est liée d'une part à l'augmentation du coût des travaux à hauteur de 22 538 € et d'autre part à la révision à la baisse du budget aléa, l'année 2024 n'ayant pas généré autant de dépenses que prévu (9 235 € dépensés sur les 17 000 € initialement budgétés).

[3]. La hausse est liée au budget « Impôts taxe foncière » et notamment au montant des impôts de l'année 2024.

[4]. Légère hausse de la rémunération liée aux travaux, au suivi technique et à la commercialisation.

[5]. La hausse des frais financiers est due en grande partie à l'augmentation des frais financiers sur court terme (frais découvert).

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_122-DE

Recettes

	Bilan approuvé au 31/12/2023 (€ HT)	Réalisé au 31/12/2024	Bilan prévisionnel révisé	Ecart bilan 2023-2024
Participations	685 579	711 908	685 579	0
Cessions	3 625 274	3 117 111	3 628 401	**3 127** [1]
Autres produits	117 538	106 180	117 538	0
Produits financiers	9 008	11 720	11 720	**2 712**
TOTAL	**4 437 399**	**3 946 919**	**4 443 238**	**5 839**

[1]. L'augmentation des recettes liées aux cessions est due à la vente d'une bande parcellaire non initialement prévue au budget (ZL613).

Les prévisions 2025 permettent d'envisager la réalisation des éléments suivants :

- Relation contractuelle avec la collectivité : Signature d'un avenant n°2 au traité de concession intégrant la mise en place d'une participation supplémentaire de la Commune de Paimpol au titre de l'article 9 du traité de concession « évolution du contrat-avenants ».
  Prolongation du traité de concession à prévoir puisque les travaux de construction des derniers îlots ne seront pas terminés au 19/09/2026 et la voirie définitive sera à réaliser.
- Maîtrise foncière : Arrêt de la cour de cassation ;
- Travaux : néant (attente réalisation opérations de construction).
- Remise des ouvrages : néant.
- Rétrocession foncière : néant (attente réalisation travaux voirie tranche conditionnelle).
- Commercialisation : néant (attente obtention autorisations d'urbanisme pour les 3 îlots de la tranche conditionnelle).

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L300-5,
Vu la délibération en date du 25 janvier 2010 par laquelle le conseil municipal a approuvé le bilan de concertation et décidé la création de la ZAC de Malabry
Vu la délibération en date du 4 juillet 2011 par laquelle le conseil municipal a attribué la concession d'aménagement de la ZAC de Malabry à la Sembreizh (ex SEMAEB),
Vu le traité de concession entre la commune de Paimpol et la Sembreizh en date du 15 septembre 2011,
Vu l'avenant n°1 au traité de concession entre la commune de Paimpol et la Sembreizh en date du 5 juin 2019,
Vu le CRAC au 31 décembre 2024 de la ZAC de Malabry présenté à l'approbation du concédant conformément à l'article 21 du traité de concession.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_122-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2025-122

Vu l'avis favorable de la commission Ecologie, cadre de vie, logement, urbanisme,

Sur la proposition de la Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

APPROUVE le CRAC au 31 décembre 2024 de la ZAC de Malabry.

AUTORISE la Maire ou son représentant à signer tous acte aux effets ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme au registre,

Pour la Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL

Le Secrétaire de séance,
Goulven MORVAN

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 17/12/2025

Pour la Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services,
Delphine ROUXEL

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212201628-20251215-2025_122-DE