Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-003

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

Conseil Municipal du lundi 9 Février 2026
Délibération

Date de la convocation : Mardi 3 Février 2026
Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-six, le lundi neuf février, 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, Mme Isabelle BATAILLER, 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, Mme Annaik PERSON, M. Yann QUÉRÉ, M. Morgan RASLE-ROCHE, M. Eric SWARTVAGHER, Mme Rozenn TREGUER.

Etait représenté : 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 : 25 Représenté : 1 Absents : 3 Votants : 26

CESSION D'UN BIEN COMMUNAL À L'ASSOCIATION DES GLÉNANS – QUAI LOTI

Rapporteur : M. Binard.

La Commune de Paimpol est propriétaire d'une parcelle bâtie de 1173 m^2 située au 23 Quai Loti, cadastrée section AB n°161.
Ledit bâtiment, d'une surface d'environ 720 m^2 répartis sur 3 niveaux, est loué à l'association des Glénans depuis 1982. Il est utilisé pour l'organisation de stages de voile et est composé de bureaux, de dortoirs, d'espaces de stockage.

En 1998, des travaux d'amélioration et de modernisation ont été réalisés, visant notamment à créer des locaux pour l'entretien de la flotte, aménager une unité de vie, améliorer la surface d'accueil et agrandir l'espace administratif. Le financement de ces

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

travaux a été assuré par la commune et remboursé sur plusieurs années par l'association.

Aujourd'hui le bâtiment nécessite des travaux de rénovation supplémentaires, que la commune n'est pas en capacité de financer. Etant donné que ce bâtiment est identifié comme étant la « base » des Glénans à Paimpol depuis 40 ans, la commune a proposé à l'association de l'acquérir pour un prix de 500 000 €, proposition qu'elle a acceptée.

Il convient de préciser que la parcelle objet de la vente est également le terrain d'assiette d'un équipement technique situé au sud-ouest du site, utilisé par l'agglomération (cf PJ2).

Par conséquent, le projet de cession devra tenir compte de la nécessité d'accès continu à cet ouvrage par les services de l'agglomération en procédant :

- Soit à l'établissement d'une servitude de passage au profit de Guingamp-Paimpol Agglomération
- Soit à la vente de l'emprise correspondante à Guingamp-Paimpol Agglomération.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L1311-9 à 12 et L2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L3211-14,

Vu l'estimation des domaines n° 28610539 en date du 28/01/2026 ;

Considérant que la parcelle AB n°161 appartient au domaine privé communal,

Considérant l'intérêt pour la Ville de Paimpol de céder ce bien à une association implantée sur le territoire communal depuis plus de 40 ans.

Vu les avis favorables des commissions Ecologie, cadre de vie, logement, urbanisme et Ressources humaines et finances,

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

Le Conseil municipal, par 21 voix pour et 5 voix contre (Mme Ollivro, Mme Boyard-Ogor, Mme Treguer, Mme Le Calvez et Mme Le Vay),

APPROUVE le principe de cession de la parcelle cadastrée section AB n°161 d'une superficie de 1 173 m^2 sur laquelle est édifié un bâtiment d'une surface d'environ 720 m^2 au prix de 500 000 €.

RAPPELLE que l'intégralité de la parcelle est cédée à l'association, laquelle devra ensuite se rapprocher de l'agglomération afin de garantir un accès permanent à

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

l'ouvrage technique situé au sud-ouest du site, soit par l'instauration d'une servitude de passage, soit par la cession de l'emprise concernée.

PRÉCISE que la vente est conditionnée par l'obtention de prêts/subventions par l'association des Glénans.

PROCÉDE par acte notarié et préciser que la Commune prendra en charge au maximum 50% des frais de notaires et les Glénans prendront en charge le solde restant.

AUTORISE la Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus et notamment le compromis de vente et l'acte de vente ainsi qu'à constituer ou accepter toutes servitudes nécessaires à la réalisation de la vente.

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 12/02/2026

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

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-003

PJ 1 : Plan cadastral

Département :
COTES D ARMOR

Commune :
PAIMPOL

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 29/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

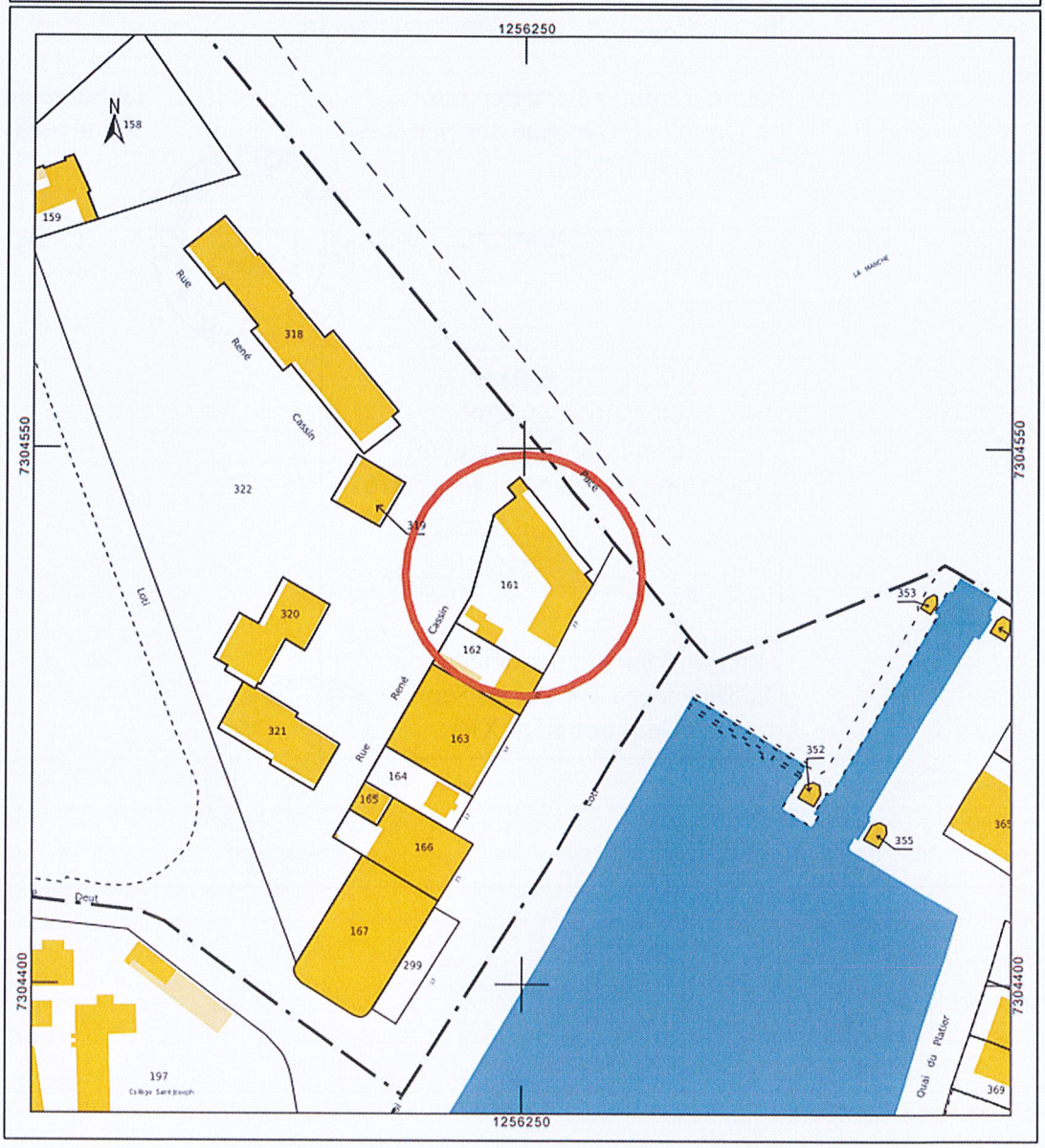
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts Fonciers
4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022
22022 St Brieuc Cedex 1
tél. 02.96.01.42.42 -fax
ptgc22@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

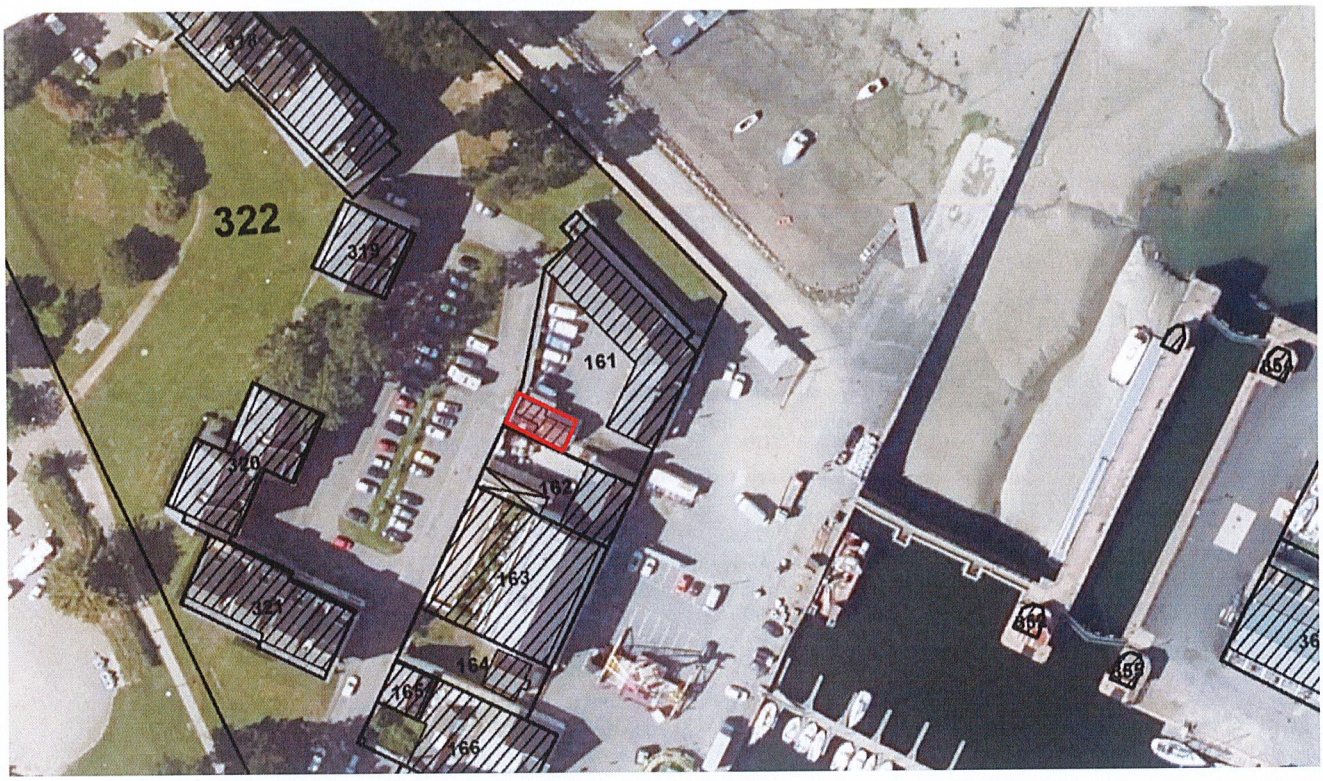
cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-003

PJ 2 : Identification de l'ouvrage de Guingamp-Paimpol Agglomération



Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

PJ 3 : Avis des domaines n° 28610539 en date du 28/01/2026

7302 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne
et du département d'Ille-et-Vilaine
Pôle d'évaluation domaniale de Rennes
Avenue janvier – BP 72 102
35 021 RENNES CEDEX 9
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Audrey KERSALÉ
Courriel : audrey.kersale@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.26.18.79.09.

Réf DS: 28610539
Réf OSE :

Le 28/01/2026

La Directrice Régionale des Finances publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

à

Madame la Maire de Paimpol

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.



Nature du bien :	École de voile
Adresse du bien :	23 Quai Pierre Loti – 22 500 Paimpol
Valeur :	**340 000 €**, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Marielle HAMON, chargée d'urbanisme.

2 - DATES

de consultation :	14/01/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/11/2023 (absence de nouvelle visite)
du dossier complet :	14/01/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Dans le cadre de la gestion de son patrimoine immobilier, la commune de Paimpol souhaite céder un immeuble à usage de base nautique à l'occupant actuel, l'association « Les Glénans ». Il s'agit donc d'une cession en poursuite d'usage.
Un accord sur le prix a été trouvé à 500 000 € HT.

Un premier avis des domaines a été rendu le 13/11/2023 (Avis n° 2023-22162-78849) portant la valeur vénale de l'immeuble sous expertise à 225 000 € HT. Cette valeur a été prorogée par une lettre valant avis en date du 27/02/2025 (Avis n° 2025-22162-07020).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Paimpol est une commune française côtière située dans le département des Côtes-d'Armor en région Bretagne. Construite autour de ses bassins, Paimpol est l'un des principaux ports de pêche et de plaisance donnant sur la Manche.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans le centre de Paimpol sur le port.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

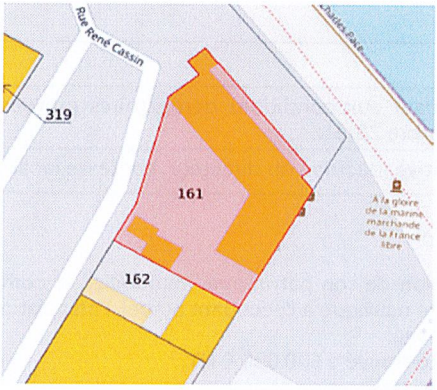
Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie m²	Nature réelle
PAIMPOL	AB 161	23 QUAI LOTI	1173	Sols



4.4. Descriptif :

Bâtiment communal d'une surface de plancher de 720 m² construit dans les années 1960. Le bâtiment accueille l'association « Les Glénans » depuis les années 1980. Il est utilisé comme centre de formation et base de départ pour les croisières en mer.

Il comprend :
– Dortoirs et bureaux (360 m²) au RDC et à l'étage .
– Stockage au sous-sol (360 m²) .

La structure de l'immeuble est saine malgré le fait que l'immeuble soit vétuste (problèmes d'isolation thermique et humidité au sous-sol (salpêtre)) et fasse régulièrement l'objet de remarques de la part de la commission de sécurité. Le montant des travaux de rénovation n'a pas été communiqué.

Chauffage au gaz.

Le bâtiment se situe en zone soumise aux submersions marines.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

Le bâtiment est occupé de mars à novembre et peut accueillir jusqu'à 100 personnes les jours de départ et arrivée.

4.5. Surface du bâti :

La surface du bâti est de 720 m² (source consultant).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Paimpol.

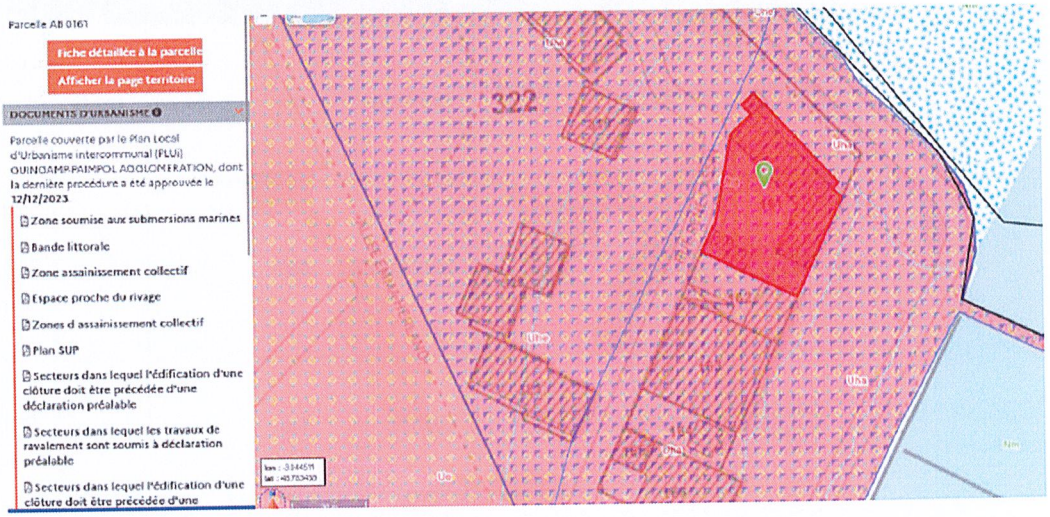
5.2. Conditions d'occupation

Loué à l'association « Les Glénans ».

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLUIi de Guimgamp Paimpol Agglomération dont la dernière procédure a été approuvée le 12/12/2023. L'immeuble sous expertise est situé zone Uha – Espace urbanisé à vocation résidentielle – tissu ancien.



6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

7.1 Principes

L'évaluateur utilise les mêmes méthodes et les mêmes références de transactions que les experts immobiliers du privé (cf. Charte de l'évaluation du Domaine).

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

7.2 Déclinaison

La méthode par comparaison a été jugée la plus pertinente pour l'évaluation de ce bien.
Elle consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.
C'est en outre la principale méthode utilisée pour l'expertise immobilière et celle communément retenue par le juge de l'expropriation.

Il n'a pas été réalisé le bilan promoteur en raison de l'absence de présentation d'un projet détaillé.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Le bâtiment sous expertise est d'une part à usage de centre de formation et d'autre part à usage de stockage.

Dans un premier temps, il a été recherché des termes de cessions de bâtiments scolaires. Le résultat est le suivant :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Observations
162//AB/ 490/494//	PAIMPOL	8 RUE HENRY DUNANT	31/01/2020	674	330 100	489,76	Un bien immobilier composé de : - Une maison sur trois niveaux nommée "Sainte Elisabeth", - La totalité du bâtiment de l'école Sainte Elisabeth Technique sur deux niveaux d'environ 616 m² - Terrain
210//AR/ 14/6//	PLOUBAZLANEC	10 RUE ABBE LE JEUNE	05/11/2020	380	215 000	565,79	Ensemble Immobilier comprenant : 1) Bâtiment comprenant : Au rez-de-chaussée : Un dégagement, deux salles de classe et wc. Au dessus : Un grenier 2) Bâtiment comprenant : Au rez-de-chaussée : un réfectoire avec espace cuisine. Au 1er étage : un palier, quatre pièces et wc. Au second étage : un palier et trois pièces. Cour et préau.
246//BA/ 207/208//	POMMERET	4 RUE DE LA GARE	13/01/2021	129	127 050	984,88	Ensemble immobilier anciennement à usage d'école comprenant : - en partie gauche du bâtiment : salle de classe, espace accueil avec sanitaires ; - en partie droite du bâtiment : salle de classe en rez-de-chaussée sur-élevé avec local technique en dessous. - Préau. - Cour.
278//AX/ 570//	SAINT-BRIEUC	18 B BD GAMBETTA	29/06/2021	570	250 000	438,60	ancien centre de formation
AB// 135/163/383/384//	PLEDRAN	RUE DES ECOLES	26/07/2023	337	250000	741,84	École maternelle avec un bâtiment comprenant 3 salles de classes, dégagement, WC, local de ménage, salle de jeux, réserve. Et un bâtiment annexe comprenant salle de jeux et de sieste / vente à la commune
Moyenne						644,17	
Médiane						565,79	

Dans un deuxième temps, il a été recherché des termes de cessions de locaux de stockage situés à proximité. Le résultat est le suivant :

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
86//A/1366// 86//A/1510// 86//A/1357//	KERFOT	9001 ZONE ARTISANALE DU SAVAZOU	31/01/2023	550	400 000	727,27
162//AE/281//	PAIMPOL	3 ZONE DE CONDITIONNEMENT	05/06/2023	228	69 500	304,82
195//ZC/230//	PLEUDANIEL	9230 KERANTOUR	13/05/2023	154	112 000	727,27
214//AL/118//	PLOUEZEC	118 KERAVEL	20/10/2023	200	140 000	700
86//A/1494//	KERFOT	9494 ZONE ARTISANALE DU SAVAZOU	21/07/2025	814	350 000	429,98
Moyenne						577,87
Médiane						700

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La première étude relative aux bâtiments scolaires fait ressortir un prix moyen à 644,17 €/m² et un prix médian à 565,79 € avec des valeurs comprises entre 439 € et 985 €/m².
Un terme ressort de cette étude sur Paimpol : il est relatif à la cession d'une ancienne école située à proximité du bien à évaluer mais ne bénéficiant pas d'une vue mer (valeur au m² arrondie : 490 €). Le terme est ancien.
Au regard de l'emplacement extrêmement privilégié du bien sous expertise, il est décidé d'arbitrer la valeur de référence à 650 €/m² (arrondi de la valeur moyenne) pour la partie du bâti utilisée à titre de centre de formation (soit 360 m²).

La seconde étude relative aux locaux de stockage fait ressortir un prix moyen à 577,87 €/m² et un prix médian à 700 € avec des valeurs comprises entre 305 € et 727 €/m².
Au regard de la présence d'humidité dans l'espace de stockage (immeuble situé en zone soumise aux submersions marines), il est décidé d'arbitrer la valeur de référence à 300 €/m² (arrondi de la valeur basse) pour la partie du bâti utilisée à titre de stockage (soit 360 m²).

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : (360 m² x 650 €/m²) + (360 m² x 300 €/m²) = 342 000 €, valeur arrondie à **340 000 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 306 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, **elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.**

Dès lors, **le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.
**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE

Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-003

Pour la Directrice et par délégation,

Audrey KERSALÉ
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260209-2026_03-DE