Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-095

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

Conseil Municipal du Lundi 29 Juin 2026
Délibération

Date de la convocation : Mardi 23 juin 2026
Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-six, le lundi 29 juin, 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.

Etaient présents :
Mme Ghislaine AMELINE DE CADEVILLE, Mme Catherine ANDRÉ-LANDAIS, M. Benoit BARRÉ, Mme Gaëlle BOUCHER, Mme Servane BOULANGER, Mme Nathalie BOULARD, Mme Aurélie BROMBECK, M. Kévin CADIC, Mme Jeannick CALVEZ, Mme Fanny CHABRIER, Mme Fanny CHAPPÉ, M. Rafael CLOFENT, M. Mathieu DUIGOU, M. Michel DUMAIL, Mme Cécile ETRILLARD, Mme Laura FÉGARD, M. Joël HENRY , M. Philippe JEANNIN, Mme Martine LE BOUCHER M. Fabien LEMOALLE, M. Michel MONNERET, M. Goulven MORVAN, Mme Marie-Christine NICLOUX, Mme Caroline OLLIVRO, M. Yann QUÉRÉ, M. Morgan RASLE-ROCHE.

Etaient représentés : M. Eric BINARD par délégation à Mme Cécile ÉTRILLARD, M. Thibaut LECOMTE par délégation à Mme Fanny CHAPPÉ, Mme Anna PONSOT-MÉLIKIAN par délégation à Mme Marie-Christine NICLOUX.

Secrétaire de séance : Mme Aurélie BROMBECK.

Présents : 26 Représentés : 3 Absent : 0 Votants : 29

ZAC DE MALABRY – AVENANT N°3 AU TRAITÉ DE CONCESSION

Rapporteur : M. Quéré.

Pour rappel :

- 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).
- Un traité de concession a été signé le 15 septembre 2011.
- Un avenant n°1 ayant pour objet le phasage de l'opération et la possibilité pour la Commune de mettre fin au traité sans indemnités à l'issue de la phase 1 a été signé le 05 juin 2019.
- Un avenant n°2 ayant pour objet de préciser le montant de la participation supplémentaire devant être versée par la Collectivité à l'opération d'aménagement au titre de l'article 9 de la concession (augmentation du coût du foncier résultant soit des négociations, soit des expropriations) a été signé le 28 octobre 2025.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

La signature d'un nouvel avenant visant à proroger de 3 années la durée du traité de concession d'aménagement est aujourd'hui nécessaire pour les raisons suivantes :

- Permettre à la Sembreizh d'assurer le suivi du contentieux en cours relatif à la fixation du montant des indemnités dues dans le cadre de la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section ZL n°36.
- Permettre à l'aménageur de réaliser les travaux de VRD restant à réaliser à l'issue des opérations de construction prévues sur les 3 derniers lots à bâtir.

Il est précisé que cette prorogation du traité de concession entraîne également le report de la date de versement de la participation complémentaire prévue à l'avenant n°2, dans l'hypothèse où le montant de l'indemnité due aux propriétaires de la parcelle cadastrée section ZL n°36 expropriée viendrait à être modifié par le tribunal.

Le versement de la somme devra intervenir au plus tard à la date de clôture de la ZAC.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Traité de concession de la ZAC de Malabry entre la commune de Paimpol et la Sembreizh, signé le 15 septembre 2011 et notifié le 19 septembre 2011,

VU l'avenant n°1 au Traité de concession en date du 05 juin 2019,

VU l'avenant n°2 au Traité de concession en date du 28 octobre 2025,

VU le projet d'avenant n°3 au Traité de concession ci-après annexé.

Considérant l'intérêt pour la Commune de proroger de trois années supplémentaires la durée du traité de concession afin de permettre à la Sembreizh d'assurer d'une part de suivi du contentieux en cours, et d'autre part, la réalisation des travaux de VRD restant à exécuter dans le cadre de la phase n°1.

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

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

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

APPROUVE le projet d'avenant n°3 de la ZAC de Malabry ci-après annexé,

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-095

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous les documents et les actes nécessaires à la mise en œuvre de l'avenant.

Pour extrait certifié conforme au registre,

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

La Secrétaire de séance,
Aurélie BROMBECK

VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 02/07/2026

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

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR – Commune de PAIMPOL
Délibération N° 2026-095

Pièce jointe n°1 : Avenant n°3 au Traité de concession de la ZAC de Malabry

Avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC de Malabry à Paimpol

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

Entre

La Commune de PAIMPOL, représentée par Madame Fanny Chappé, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ----------.,

Ci-après dénommée « la Commune »

D'une part,

Et

Sembreizh , Société d'Economie Mixte, au capital de 15 098 974,80 €, inscrite au Registre du Commerce sous le numéro B 599 200 136 dont le siège social est 13 rue du clos Courtel 35510 Cesson Sevigné, représentée par Monsieur Guillaume Dieuset, Directeur Général de la Société.

Ci-après dénommée « l'Aménageur » ou « SemBreizh »

D'autre part,

Ensemble désignées par les mots « Les Parties ».

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

Exposé préalable

Par délibération en date du 4 juillet 2011, le Conseil municipal a confié la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de Malabry à la SEMAEB, devenue depuis SemBreizh, par le biais d'une concession d'aménagement selon les articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, pour une durée de quinze ans. La concession a été signée le 15 septembre 2011.

Le programme prévisionnel des constructions de l'opération d'aménagement porte sur la réalisation d'une surface de plancher totale de 63 500 m² répartie entre :

- un secteur à vocation d'habitat pour un programme d'environ 338 logements équivalent à 30 000 m² ;
- un secteur dédié aux activités économiques avec un parc d'immobilier d'entreprises et de services de 22 500 m² ;
- un pôle réservé aux activités sanitaires et sociales d'une capacité de 11 000 m².

Le programme des équipements publics et le dossier de réalisation ont été approuvés par délibération du 23 avril 2012.

Par un avenant n°1, en date du 5 juin 2019, la Collectivité et l'Aménageur ont convenu de la nécessité de modifier le Traité de concession initial pour adapter l'opération aux évolutions intervenues depuis la conclusion du Traité de concession, selon les principes suivants :

- Pour la partie située à l'ouest du chemin de Malabry (phase n°1) demeure chargé de l'ensemble des missions prévues à l'article 2 du Traité de concession, dans le délai initialement prévu ;

- Pour la partie, située à l'est du chemin de Malabry (phase n°2), l'Aménageur est dispensé de l'exécution des missions prévues à l'article 2 précité. La Commune définira ultérieurement les conditions juridiques, techniques, économiques et financières dans lesquelles la poursuite de l'opération (phase n°2) sera réalisée.

Dans ce cadre, l'aménageur a poursuivi les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement telle que redéfinie par l'avenant n°1, notamment, sur la base de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de la ZAC en date du 29 janvier 2019.

SemBreizh a entamé des discussions avec les propriétaires de la parcelle ZL 036, d'une surface de 4.048 m² en vue de son acquisition amiable pour un prix conforme à l'estimation des Domaines et aux prévisions du bilan financier de l'opération d'aménagement. A défaut d'un accord avec les propriétaires, une procédure de fixation judiciaire du prix a été ouverte.

Par jugement en date du 19 août 2022, le tribunal judiciaire de Saint-Brieuc a fixé le montant des indemnités d'expropriations dues aux propriétaires à 36 432 € au titre de l'indemnité principal et 4 643,20 € le montant de l'indemnité de remploi.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

Saisi par les propriétaires, la Cour d'appel de Rennes, a par un arrêt du 9 février 2024, infirmé le jugement du tribunal judiciaire de Saint-Brieuc et réévalué à la hausse ce montant pour le fixer à :161 920 euros pour l'indemnité principale et 17 192 euros pour l'indemnité de remploi.

SemBreizh a dû s'acquitter du versement des indemnités, grevant ainsi immédiatement le bilan du montant concerné. Par conséquent et conformément à l'article 9 de la concession d 'aménagement, un avenant n°2 à la concession a été signé le 28 octobre 2025 afin d'ajouter à la participation financière de la collectivité, à l'opération d'aménagement, fixée à 54 727 €, une participation d'un montant de 180 000 €HT, à verser au 30 juin 2026.

Dès signification de l'arrêt de la Cour d'appel de Rennes, SemBreizh a formé un pourvoi en cassation contre cette décision. Par un arrêt du 23 octobre 2025, la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la Cour d'appel de Rennes, remis l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et renvoyé l'affaire devant la Cour d'appel de Caen, laquelle devra fixer le montant des indemnités dues aux propriétaires à l'initiative du contentieux.

Le contentieux demeure donc en cours. Il a été convenu que SemBreizh continuerait à le suivre jusqu'à sa complète résolution. La concession d'aménagement expirant en septembre 2026, il est nécessaire de la prolonger.

Par ailleurs, SemBreizh a signé trois compromis de vente avec le promoteur Murs-Murs en vue de l'acquisition par ce dernier des parcelles cadastrées ZL 608, ZL 609, ZL 611 et de la réalisation d'un programme de 35 logements. Le promoteur a obtenu son permis de construire à une date plus tardive que prévu, le 12 décembre 2025, conduisant à décaler dans le temps les interventions de l'aménageur en vue d'achever la desserte des terrains. La signature de l'acte de vente est prévue pour le mois de juin 2026. Les travaux devraient démarrer une fois l'acte signé. L'aménageur interviendra une fois les travaux de construction achevés pour finaliser les voiries de desserte. Pour éviter de reporter sur la collectivité cet achèvement, une prolongation de la durée de la concession est rendue nécessaire également pour ce motif.

Il résulte de ces éléments qu'un avenant n°3 à la concession d 'aménagement est nécessaire en vue de prolonger la durée de la concession d'aménagement de trois années soit une durée totale de de dix-huit années en lieu et place d'une durée de quinze années comme prévu initialement.

Il est également rappelé que conformément à l'article 20.1 de la concession d'aménagement, SemBreizh doit rembourser à la collectivité la somme de 206 329 € et que la collectivité doit verser un montant de 180 000 € à SemBreizh au titre de l'article 9 de la concessionEn l'état, ce remboursement et ce versement doivent intervenir au 30 juin 2026. Il est convenu qu'en raison de l'allongement de la durée de la concession d'aménagement, ce remboursement et ce versement interviendront deux mois avant l'expiration de la concession d'aménagement, soit au plus tard le 15 juillet 2029.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260629-2026_095-DE

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit,

Article 1. Objet de l'avenant

Le présent avenant n°3 à la concession d'aménagement signée le 15 septembre 2011 a pour objet de modifier la durée de la concession d'aménagement.

Article 2. Modification de l'article 4 de la concession d'aménagement

La première phrase du deuxième paragraphe de l'article 4 de la concession d'aménagement signée le 15 septembre 2011 est remplacée par la phrase suivante :

« Sa durée est fixée à DIX-HUIT ANNEES à compter de sa prise d'effet ».

Article 3. Modification de l'article 20.1 de la concession d'aménagement

Aux alinéas 1 et 2 de l'article 20.1 de la concession d'aménagement, les mots *« 30 juin 2026 »* sont remplacés par les mots *« deux mois avant l'expiration de la présente concession d'aménagement soit le 15 juillet 2029 ».*

Article 4. Portée et effets de l'avenant n°3

Les stipulations du traité de concession non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées en ce qu'elles ne sont pas contraires aux présentes, ces dernières prévalant en cas de conflit.

Fait à Paimpol,

Pour la Collectivité
Madame Fanny Chappé, Maire

Pour SemBreizh,
Monsieur Guillaume Dieuset,
Directeur général