Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260928-2026_124-DE

Département des Côtes d'Armor
COMMUNE DE PAIMPOL

Conseil Municipal du Lundi 28 Septembre 2026
Délibération

Date de la convocation : Mardi 22 Septembre 2026
Nombre de membres en exercice : 29

L'an deux mille vingt-six, le lundi 28 septembre, 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, M. Eric BINARD, Mme Servane BOULANGER, 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. Thibaut LECOMTE, M. Fabien LEMOALLE, M. Michel MONNERET, M. Goulven MORVAN, Mme Marie-Christine NICLOUX, Mme Caroline OLLIVRO, M Morgan RASLE-ROCHE.

Etaient représentés : Mme Gaëlle BOUCHER par délégation M. Morgan RASLE-ROCHE, M. Yann QUÉRÉ par délégation à Mme Servane BOULANGER, Mme Anna PONSOT-MÉLIKIAN par délégation à Mme Marie-Christine NICLOUX, Mme Nathalie BOULARD par délégation à M. Kévin CADIC.

Secrétaire de séance : M. Fabien LEMOALLE.

Présents : 25 Représentés : 4 Absent : 0 Votants : 29

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE MALABRY – APPROBATION DU CRAC (COMPTE RENDU ANNUEL AU CONCEDANT) AU 31 DECEMBRE 2025

Rapporteur : M. Henry.

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 2025.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260928-2026_124-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 31/12/2025, 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 31/12/2025 APPEL LES COMMENTAIRES SUIVANTS :

Un avenant n°2 au traité de concession a été signé le 28 octobre 2025.
Son objet, conformément à l'article 9 du traité de concession, est de prévoir une participation supplémentaire de 180 000€ HT afin de couvrir l'augmentation du coût des acquisitions foncières liée à la procédure d'expropriation en cours.
En cas de boni en fin d'opération, celui-ci sera reversé par le concessionnaire au concédant.

Le bilan a été réévalué sur la base de l'avancement des opérations, ainsi l'année 2025 se caractérise par :

- Maîtrise foncière : Par arrêt en date du 23 octobre 2025, la Cour de Cassation a cassé et annulé, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 février 2024, entre les parties, par la Cour d'Appel de Rennes.
  L'affaire a été renvoyée vers la Cour d'Appel de Caen.
- Travaux : Raccordement en eau potable de la tranche conditionnelle.
- Remise des ouvrages : néant.
- Rétrocession foncière : néant.
- Commercialisation : Permis de construire obtenus par Mur-Murs pour la réalisation d'un programme de logements individuels, collectifs et intermédiaires sur les îlots B11, B9.3 et B4.
- Financement mis en place : néant.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260928-2026_124-DE

- Participation collectivité : L'avenant n°2 signé en 2025 prévoit qu'à la clôture de la concession, la collectivité verse un montant de 180 000 €HT au titre de l'article 9 du Traité de concession pour l'augmentation du coût du foncier résultant de l'expropriation de la parcelle ZL36.

Le bilan prévisionnel hors taxe révisé dans le CRAC arrêté au 31 décembre 2025 est pour passer de 4 443 238 € en 2024 à 4 443 239 € HT (valorisation des apports en nature neutralisés).

Dépenses

	Bilan approuvé au 31/12/2024 (€ HT)	Réalisé au 31/12/2025	Bilan prévisionnel révisé	Ecart bilan 2024-2025
Etudes pré-opérationnelles	94 492	94 492	94 492	0
Acquisitions	728 662	718 662	735 662	**+ 7000** [1]
Travaux	2 533 533	2 310 046	2 531 782	**- 1 751** [2]
Frais divers	246 070	238 59	240 820	**- 5 250** [3]
Rémunération de l'aménageur	550 893	482 163	550 653	**- 239**
Frais financiers	157 226	156 936	157 468	**242** [4]
Honoraires	132 363	124 958	132 362	**- 1**
TOTAL	**4 443 238**	**4 289 045**	**4 443 239**	**1**

[1]. La hausse 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]. Actualisation de la ligne « travaux » en fonction du coût restant à payer au titre des travaux restant à effectuer dans la tranche conditionnelle ainsi que de la ligne « aléas » afin d'anticiper d'éventuels coûts de raccordement aux réseaux non prévus dans les marchés.

[3]. La baisse est liée à deux facteurs s'explique par l'actualisation du montant des impôts fonciers restant à verser, compte tenu de la cession de la majorité des derniers lots prévue en 2026.

[4]. Evolution visant à intégrer les frais financiers sur court terme liés au découvert sur l'opération et selon les conditions financières mentionnées au traité de concession.

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260928-2026_124-DE

Recettes

	Bilan approuvé au 31/12/2024 (€ HT)	Réalisé au 31/12/2025	Bilan prévisionnel révisé	Ecart bilan 2024-2025
Participations	685 579	711 908	685 579	0
Cessions	3 628 401	3 117 111	3 628 401	0
Autres produits	117 538	117 539	117 539	1
Produits financiers	11 720	11 720	11 720	0
TOTAL	**4 443 238**	**3 958 277**	**4 443 239**	**1**

Les prévisions 2026 permettent d'envisager la réalisation des éléments suivants :

- Relation contractuelle avec la collectivité : Avenant n°3 prévoyant la prolongation du traité de concession afin d'assurer le suivi de la procédure d'expropriation et la gestion de la finalisation des travaux suite à l'achèvement des constructions à réaliser par Mur-Murs.
- Maîtrise foncière : Nouvel appel de la partie adverse ;
- Travaux : néant (attente réalisation opérations de construction).
- Remise des ouvrages : néant.
- Rétrocession foncière : néant (attente réalisation travaux voirie tranche conditionnelle).
- Commercialisation : Signature des 3 actes de vente des îlots B11, B9.3 et B4.

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 l'avenant n°2 au traité de concession entre la commune de Paimpol et la Sembreizh en date du 28 octobre 2025,
Vu le CRAC au 31 décembre 2025 de la ZAC de Malabry présenté à l'approbation du concédant conformément à l'article 21 du traité de concession.

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

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

Le Conseil municipal, par 28 voix pour et 1 abstention (M. Michel Monneret),

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260928-2026_124-DE

APPROUVE le Compte Rendu Annuel du Concédant au 31 décembre 2025 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,
Fabien LEMOALLE

MAIRIE DE PAIMPOL (Côtes d'Armor)

VILLE DE PAIMPOL
Acte certifié exécutoire
Transmis au Représentant
de l'Etat et affiché le 30/09/2026

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

Envoyé en préfecture le 30/09/2026
Reçu en préfecture le 30/09/2026
Publié le
ID : 022-212201628-20260928-2026_124-DE