Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-242900769-20251218-20251218_06-DE

CCA GGLOMÉRATION
CONCARNEAU CORNOUAILLE
Arrondissement de Quimper • Département du Finistère

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU JEUDI 18 DÉCEMBRE 2025 **N° 20251218_06**

OBJET • Bail à construction avec les associations ADMR et Activ'Sport pour leur projet immobilier dans le parc d'activité de Colguen 1 (Concarneau)

Nombre d'élus communautaires • 48
Présents • 32
Pouvoirs • 12
Votants • 44

Par convocation en date du 11 décembre 2025, les membres composant le conseil communautaire de Concarneau Cornouaille Agglomération se sont réunis le 18 décembre 2025 à l'hôtel d'Agglomération à 18h30, sous la présidence de Monsieur Olivier BELLEC, Président.

PRÉSENTS • BANIEL Pierre, BELLEC Olivier, BIGOT Marc, BRAESCU-ANDRIEU Morgane, CARDUNER Didier, CARON Fabien, COTTEN Michel, DAUTEL Christian, DOUX-BETHUIS Sonia, DUPUY Julie, ÉCHIVARD Alain, ÉPARVIER Marie-Hélène, ESVANT Catherine, FICHOU André, GOURLAOUEN Yveline, JAMET Marie-Thérèse, JANVIER Elisabeth, KERHERVÉ Julien, LE BRAS Antony, LE BRETON Marie-Pierre, LE CORRE Thierry, LE NEVÉ Evelyne, LOUSSOUARN Michel, MAO Denis, MARTIN Annick, MARTIN Gérard, PAGNARD Guy, RANNOU Jacques, RENAULT Nathalie, SELLIN Yannick, DERVOUT Dominique, LE BON Thomas.

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR • BAQUÉ Maguy (pouvoir à A. ECHIVARD), LE BARON René (pouvoir donné à O. BELLEC), FRANÇOIS Brigitte (pouvoir à B. FRANCOIS), GUILLOU Valérie (pouvoir à T. LE CORRE), LE GAILLARD Quentin (pouvoir à M. BIGOT), LE GUERN Annie (pouvoir à P. BANIEL), LE MOAL Karen (pouvoir à J. RANNOU), COCHENNEC Claude (pouvoir à M. LOUSSOUARN), BACCON Alain (pouvoir à Y. GOURLAOUEN), LE BLOAS Jean-Yves (pouvoir à M-P. LE BRETON), CAPITAINE Monique (pouvoir à S. MARREC), BESOMBES François (pouvoir à Evelyne LE NEVE)

ABSENTS • HÉMON Patrick-Marie, MALLÉJACQ Éric, VOISIN Valérie, MARREC Sonia.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE • Michel COTTEN

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-242900769-20251218-20251218_06-DE

Michel LOUSSOUARN expose que par sa délibération n°20250626_32, le conseil communautaire a approuvé la vente du lot ZC2-5.3 du parc d'activités de Colguen, d'une superficie d'environ 2 045 m², à la SCIA portée par les associations ACTIV'SPORT et ADMR, pour un montant de 141 105 €HT. Les deux associations ayant sollicité l'aide financière de CCA pour mener à bien leur projet d'acquisition et de construction, il leur a été proposé un bail à construction dans le cadre de la délibération n° 20250626_30 du conseil communautaire, laquelle proposition a été acceptée par les porteurs de projet.

Pour mémoire, le bail à construction est un contrat de longue durée par lequel un propriétaire foncier loue son bien viabilisé à un tiers qui y construit un édifice en contrepartie de droits réels immobiliers pendant la durée du bail. Ce contrat présente un certain nombre d'avantages pour le bailleur comme pour le preneur :

- Pour la collectivité :
  - Le BAC permet de limiter la spéculation sur les terrains à vocation économique, d'éviter la rétention foncière ou la patrimonialisation. Comme la collectivité reste propriétaire de la parcelle, elle peut, à la fin d'un bail, la réaffecter immédiatement, ce qui contribue à limiter les friches et la vacance.
  - Il permet également d'avoir une connaissance plus fine de son territoire et d'en maîtriser le développement ainsi que d'avoir de la visibilité sur la santé financière du locataire, de connaître et maitriser les mutations des terrains concernés et de pouvoir remobiliser son terrain dès l'échéance du bail.
  - Il favorise la création de parcs d'activités cohérents et durables en assurant la préservation des vocations préétablies et en garantissant une gestion équilibrée et pérenne des terrains.
  - Il permet enfin de maîtriser la qualité des aménagements en établissant des clauses portant sur des normes environnementales pour les bâtiments et leur entretien et de prévoir des services et mutualisations d'équipements.

- Pour le porteur de projet :
  - Il économise sur l'achat du terrain et peut ainsi investir son capital dans l'outil de production et dans l'immobilier tout en pouvant agir comme un véritable propriétaire pendant la durée du bail. Cela permet de concrétiser des projets sans mobiliser d'importants fonds propres pour l'acquisition du terrain et permet d'offrir des opportunités d'installation à un plus large éventail de porteurs de projet, notamment des petites et moyennes entreprises.
  - La durée longue du bail permet l'amortissement des investissements et la génération de revenus à partir des constructions, donc une certaine stabilité financière et la possibilité de planifier ses activités à long terme.

La délibération cadre n° 20250626_30 du conseil communautaire prévoit une durée du bail à construction comprise entre 40 et 60 ans. Elle prévoit également que le loyer annuel est déterminé sur la base du prix du terrain divisé par le nombre d'années correspondant à la durée du bail. Dans le cas présent, où il est souhaité d'établir un bail d'une durée de 60 ans, le loyer annuel s'élèverait à 2 351,75 € (141 105 €/60).

Par un avis daté du 27 novembre 2025 (réf. 2025-29039-85317), le pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques a arbitré la valeur de redevance annuelle du bien à 1 363 €.

Considérant l'avis de la commission économie et tourisme réunie le 26 novembre 2025 et du bureau communautaire du 9 décembre 2025,
Ayant entendu le rapporteur,
Après en avoir délibéré,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-242900769-20251218-20251218_06-DE

A 44 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,

Le conseil communautaire :

- **Annule** la délibération n°20250626_32 approuvant la vente du lot ZC2-5.3 à la SCIA portée par les associations ACTIV'SPORT et ADMR ;
- **Approuve** que le lot ZC2-5.3 soit l'objet d'un bail à construction avec les associations ACTIV'SPORT et ADMR selon les modalités prévues par la délibération n°20250626_30, lesquelles seront précisément définies dans un acte notarié ;
- **Autorise** Monsieur le Président à signer le bail afférent ainsi que tout document en relation avec cette affaire.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil communautaire.

Fait à Concarneau, le 18 décembre 2025

