



Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le

ID : 029-212901615-20231218-DCM2023_5_11-DE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
Conseillers : 23

En exercice : 20
Présents : 17
Votants : 20

N° 2023-5-11

L'an deux mil vingt-trois, Le dix-huit décembre à 20 heures,
Le Conseil Municipal de la commune de Pleuven, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur David DEL NERO, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 décembre 2023

Monsieur Mikael SIMON est nommé secrétaire de séance

Présents : DEL NERO David, BERTHOLOM Cyril, CASELLINO Mona, HERFAUT Denis, MARTIN Corinne, ARZUR Yvon, LAGADIC Christophe, LE BER Caroline, RIVIERE Christian, ROUE Christian, SIMON Mikaël, SINIC Aurélie, LE BOSSER Olivia, CARLIER Morgane, MILIN Claudine, CARIOU Philippe, GOURVES Muriel

Procurations : Laurent FRANCHETEAU à Christian ROUÉ, Karine CORNIC à Claudine MILIN, Marie-Hélène KERNEVEZ à Mona CASELLINO

Objet : Cession de parcelles par l'EPF à l'OPAC Quimper Cornouaille et Bretagne Ouest Accession (BOA)

Monsieur le Maire rappelle le projet de la commune de Pleuven de développer une opération sur un secteur d'un hectare environ qui comprendrait des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale à la propriété, des terrains à bâtir et un cabinet médical. L'objectif est de développer l'offre de logements abordables, notamment pour les jeunes familles.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sur le secteur du lieudit Maner à Pleuven.

Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune a fait appel à l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPFB), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 20 décembre 2018.

L'EPF a acquis les biens suivants :

Commune	Références cadastrales		Contenance (en m ²)	Acte authentique	
	Section	Numéro		Date de l'acte	Prix d'achat
PLEUVEN	C	973	9 842 m ²	31/12/2019	178 000€
	AA	634	49 m ²		

Le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

Pour la réalisation du projet précité, la commune de Pleuven a désigné les acquéreurs suivants pour procéder au rachat d'emprises foncières acquises par l'EPF :

- **l'OPAC de Quimper Cornouaille**, office publique de l'habitat, dont le siège est 85 rue de Kergestin - CS 23005 - 29334 Quimper Cedex, dont les statuts d'organisme HLM sont régis par le Code de la Construction et de l'Habitation, créé par décret du Ministère du travail et de la Prévoyance Sociale en date à PARIS du 23 novembre 1993, immatriculé sous le SIREN 38924449
- **Bretagne Ouest Accession (BOA)**, dont le siège est 85 rue de Kergestin - CS 23005 - 29334 Quimper Cedex, immatriculée sous le SIREN 519013171

Les parcelles originaires cadastrées section C 973 et AA 634 ont fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

Ainsi, les ventes se répartissent comme suit :

Acquéreur :	Nouveaux numéros des parcelles :	Surface cédée :
OPAC	C 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1064 et 1065	4 648 m ²
BOA	C 1055 et AA 634	4 413 m ²
Commune	C 1063	793 m ²

L'OPAC et BOA ont été choisis pour la qualité des projets qu'ils proposent. Ils ont d'ailleurs obtenu des autorisations d'urbanisme, à savoir :

- Pour l'OPAC : un permis d'aménager n°PA0291612300001 portant sur la création d'un lotissement de 6 lots libres et 1 macro lot locatif en date du 17 juillet 2023 ;
- Pour BOA : un permis de construire n°PC0291612200037 en date du 17 avril 2023 portant sur la création de 3 bâtiments dont deux rez-de-chaussée à vocation d'une maison médicale développant 325 m² de SU, 4 étages (deux des 2 immeubles) et un immeuble complet pour un total de 24 logements soit 1536 m² de surface habitable répartis à concurrence de 50 % de type PLUS et 50% de type PLAI

Par ailleurs, la commune de Pleuven souhaite que la parcelle cadastrée C 1063 reste propriété de l'EPF dans l'attente de l'élaboration d'un éventuel projet de cabinet dentaire.

Ces programmes respectent les critères d'intervention de l'EPF que la commune s'est engagée à respecter dans la convention opérationnelle du 20 décembre 2018, à savoir :

La commune émet donc le souhait que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne vende à l'OPAC les parcelles suivantes :

Commune de Pleuven :	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale
C 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1064 et 1065	4 648 m ²

A Bretagne Ouest Accession la parcelle suivante :

Commune de Pleuven :	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale
C 1055 et AA 634	4 413 m ²

Toujours selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 20 décembre 2018, l'EPF Bretagne doit récupérer le prix de revient des biens portés, c'est-à-dire le total des sommes dépensées par l'EPF (prix d'achat, frais de notaires, taxes foncières, etc.). Par contre les coûts de structure de l'EPF (temps passé sur les négociations, le suivi des actes, etc) ne sont pas refacturés à la commune.

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014,

Vu l'article R. 321-9 du Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et suivants,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Pleuven et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 20 décembre 2018,

Considérant que pour mener à bien le projet de Maner An Traon consistant à la construction d'un programme de 8 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI, la commune de Pleuven a fait appel à

l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées lieudit Maner An Traon à Pleuven,

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle, et est aujourd'hui estimé à **CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES HORS TAXES (187 155,81€ HT)**, se décomposant comme suit :

Le prix d'acquisition des emprises foncières	178 000€
Les frais d'acquisition (frais d'acte)	3 423,31€
Indemnité d'éviction de l'exploitant	5 639,50€
Frais annexes (SAFER)	93€
Le prix de revient hors taxes est égal à.....	187 155,81€ HT

Considérant que les prix de vente sont les suivants :

- 162 680€ HT pour la vente à l'OPAC, soit un prix du m² de 35€, TVA en sus le cas échéant vente soumise à une TVA le cas échéant,
- 176 520€ HT à BOA, soit un prix de 40€/m², TVA en sus le cas échéant.

Considérant que les chiffres du tableau ci-dessus, sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et qu'en conséquence, la commune de Pleuven remboursera en outre l'EPF, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-dessus, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien au titre du portage,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF, signée le 20 décembre 2018, prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPFB :

- Densité de logements minimale de 20 logements/hectares
- 20% minimum de logements locatifs sociaux

Considérant que les projets de l'OPAC et de BOA sus-désignés répondent auxdits critères en ce qu'il prévoit la réalisation de 24 logements locatifs sociaux types PLUS-PLAI, soit une opération 82.53 % LLS pour la partie du programme consacrée au logement,

Considérant que l'EPF Bretagne intégrera éventuellement dans l'acte de vente à intervenir un pacte de préférence au profit de la commune de Pleuven dans le cas où l'acquéreur ne réaliserait pas le projet prévu et décidait de revendre le bien dans un certain délai, en l'état ou après démolition, en totalité ou en partie,

Considérant que la commune de Pleuven s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par l'OPAC et le BOA,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal
A l'unanimité des présents plus les pouvoirs

- **DEMANDE** que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'OPAC les parcelles suivantes :

Commune de Pleuven :	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale
C 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1064 et 1065	4 648 m ²

Envoyé en préfecture le 19/12/2023

Reçu en préfecture le 19/12/2023

Publié le

ID : 029-212901615-20231218-DCM2023_5_11-DE

A Bretagne Ouest Accession les parcelles suivantes :

Commune de Pleuven :	
Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale
C 1055 et AA 634	4 413 m ²

- **APPROUVE** les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de **CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES HORS TAXES (187 155,81€ HT)** à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,
- **APPROUVE** la cession par l'EPF à l'OPAC, des parcelles C 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1064 et 1065 moyennant le prix de **CENT SOIXANTE DEUX MILLE SIX CENT QUATRE VINGT EUROS HORS TAXES (162 680€ HT)**,
- **APPROUVE** la cession par l'EPF à BOA, des parcelles C 1055 et AA 634 moyennant le prix de **CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS HORS TAXES (176 520€ HT)**,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Délibéré en mairie le jour, mois et an susdits,
Pour copie certifiée conforme,

Le Maire,
David DEL NERO

