

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DE BÉGARD

SEANCE DU 22 FÉVRIER 2024

Nombre de conseillers en exercice :	27
Nombre de conseillers présents à la séance :	20
Nombre de conseillers absents :	7
Nombre de conseillers ayant donné procuration :	5
Nombre de votants :	25
Date de la convocation :	15 février 2024
Date d'affichage :	15 février 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-deux février, à dix-sept heures et trente minutes, le conseil municipal de BÉGARD, dûment convoqué s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur CLECH Vincent, Maire.

Présents : CLECH Vincent, BOURDON Yves (17h46), BOÉTÉ Cécile, LE GALL Maël, CASANAVE-LAULIVE Maryse, BICZO Sylviane, PIRON Valentina (17h49), TASSEL Stéphane, ANTHOINE Julien (17h53), BODEVEUR David, THEFO Laurence, LE DRET STEUNOU Christelle, LE GUEVELLOU Marjorie, BENECH Pauline, LE HERVÉ Thomas, BONIZEC Christel, HERVÉ Gildas, BRIAND Sandrine, DAUPHIN Jean-Claude, DODOKAL Karine

Absents : LE COQ Laurent, LE FLOCH Éric, LE LUYER Martine, HADJADJE Valérie, GUILLAUME Hervé, GOURHANT Pierrick, MARCHAND Cinderella

Procurations : LE COQ Laurent à CLECH Vincent, LE FLOCH Éric à CASANAVE-LAULIVE Maryse, GUILLAUME Hervé à BENECH Pauline, GOURHANT Pierrick à HERVÉ Gildas, MARCHAND Cinderella à DAUPHIN Jean-Claude

Secrétaire de séance : DAUPHIN Jean-Claude

N°2024/03

Etablissement Public Foncier de Bretagne
Cession d'une parcelle sise avenue Pierre Perron
à la SCCV LE QUERE

Monsieur le Maire rappelle le projet de construction d'une maison de santé pluriprofessionnelle, l'extension d'un cabinet de kinésithérapeutes et la construction de logements locatifs sociaux sur un terrain situé en centre-ville.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 52 avenue Pierre Perron. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Bégard a décidé de faire appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 4 février 2021.

L'EPF Bretagne a acquis le bien suivant :

Date	Vendeur	Parcelles	Nature	Prix de vente
25/07/2022	GAUDU	AD 272 et AD 273	Terrain nu	115 734,00 €

A la demande de la Commune de Bégard, l'EPF Bretagne a déjà procédé à la revente de la parcelle AD 272 au profit de la SCI ROD AVEL, par acte notarié en date du 24 janvier 2023 et au prix de 7 613€ TTC. Cette cession était réalisée dans le but d'agrandir le cabinet de kinésithérapeutes attenant.

Le projet de logements locatifs sociaux, objet de la convention opérationnelle entre la ville et l'EPFB, entre désormais dans sa phase de réalisation. Ce projet nécessite le rachat d'une partie de l'emprise foncière acquise par l'EPF Bretagne. Pour ce faire, la commune de Bégard, en accord avec Terres d'Armor Habitat, a désigné l'acquéreur suivant :

SCCV LE QUERE demeurant 3B RUE DE LA MARE NOIRE 22360 LANGUEUX

Cet acquéreur a été choisi pour la qualité du projet qu'il propose. Il s'engage à réaliser deux semi-collectifs de 10 logements chacun et a déjà obtenu pour ce projet un certificat d'urbanisme opérationnel positif le 30/11/2023.

Une division parcellaire est en cours, afin de créer une parcelle objet de la présente délibération, cédée à la SCCV LE QUERE (AD 273b), le reste du foncier devant être cédé ultérieurement à la commune (AD 273a).



La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant situé sur la commune de Bégard :

Parcelle	Contenance cadastrale
AD 273b	1 803 m ² environ

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

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière n°20-22004-1 signée entre la commune de Bégard et l'EPF Bretagne le 4 février 2021,

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain « Rue Pierre Perron », la commune de Bégard a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 52 avenue Pierre Perron,

Considérant que par acte notarié en date du 24 janvier 2024, l'EPF Bretagne sur demande la commune de Bégard a procédé à la revente de la parcelle cadastrée section AD n°272 au profit de la SCI ROD AVEL,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la SCCV LE QUERE demeurant 3B RUE DE LA MARE NOIRE 22360 LANGUEUX, le bien suivant actuellement en portage,

Parcelle	Contenance cadastrale
AD 273b	1 803 m ² environ

Considérant que le prix de revient de l'ensemble de la parcelle AD 273, conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle n°20-22004-1 du 4 février 2021, est aujourd'hui estimé à CENT-DIX-MILLE-DEUX-CENT-DEUX EUROS ET TROIS CENTIMES HORS TAXE (110 202,03 € HT),

Considérant que l'opérateur désigné par la collectivité et celle-ci se sont entendus sur un prix unitaire de 8,50 € HT /m², le prix de cession s'établit à ce jour, dans l'attente de la surface définitive, à :

- Prix hors taxe : 15 325,50 € ;
- Taxe sur la valeur ajoutée sur marge au taux de 20 % : 0 € car marge négative,
- A parfaire en fonction de la surface définitive de la parcelle AD 273b à diviser.

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

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge et que cette marge est nulle,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 4 février 2021 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- Une densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),

- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant que conformément à l'article 5.6 de la même convention, que la commune s'est engagée à réaliser dans les 5 ans de la revente, un projet qui respecte les critères ci-dessus mentionnés sous peine d'une pénalité de 10% du prix de cession hors taxes,

Considérant que la cession par l'EPF Bretagne à l'acquéreur désigné par la commune devra se faire sous condition suspensive de la réalisation concomitante de la vente par la commune d'une partie des parcelles cadastrées AD 194 et AD 284,

Considérant que l'EPF Bretagne intégrera dans l'acte de vente à intervenir une clause résolutoire au profit de la commune de Bégard 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 transformation, en totalité ou en partie,

Considérant que la commune de Bégard s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par la SCCV LE QUERE ou toute personne morale qui s'y substituerait dans laquelle IPCS INVEST serait participante,

Entendu l'exposé,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré avec :

<i>Nombre de suffrages exprimés :</i>	<i>25</i>
<i>Votes Pour :</i>	<i>25</i>
<i>Votes Contre :</i>	<i>0</i>
<i>Abstention :</i>	<i>0</i>

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à la SCCV LE QUERE de la parcelle suivante :

Parcelle	Contenance cadastrale
AD 273p	1 803 m ² environ

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle n°20-22004-1 et l'estimation pour un montant de CENT-DIX-MILLE-DEUX-CENT-DEUX EUROS ET TROIS CENTIMES HORS TAXE (110 202,03 € HT) à ce jour, susceptible d'évoluer selon les modalités rappelées ci-dessus,

APPROUVE, sous condition suspensive de la réalisation concomitante de la vente par la commune d'une partie des parcelles cadastrées AD 194 et AD 284, la cession par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à l'acquéreur désigné par la Commune, la SCCV LE QUERE, des biens ci-dessus désignés, au prix de QUINZE-MILLE-TROIS-CENT-VINGT-CINQ EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (15 325,50 €) TTC, à parfaire en fonction de la surface définitive de la parcelle AD 273 à diviser, au prix de 8,50 € HT/m²,

ACCEPTE l'inscription par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, dans l'acte de vente à intervenir, d'une clause résolutoire au profit de la commune de Bégard,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment l'acte de cession.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Vincent CLECH



Le secrétaire de séance,
Jean-Claude DAUPHIN

