

DELIBERATION
DU
CONSEIL MUNICIPAL DE
THORIGNE FOUILLARD

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2020

L'an deux mil vingt, le mercredi vingt-trois septembre à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil municipal en séance publique avec public limité.

Date de convocation : **Présents :** Mesdames, Messieurs ANDRÉ-SABOURDY Isabelle, BONNAFOUS Catherine, BOULEAU Jocelyne, DA CUNHA Manuel, DEGUILLARD Julie, GEZEQUEL Damien, GROSEIL-MOREAU Arlette, JOUAULT Jaroslava, JUBAULT-CHAUSSE Pascale, LE GOC Yann, LE GUENNEC Jean-Michel, LEFEUVRE Gaël, MAHÉO Aude, MÉTAYER Chrystèle, PIERRE Frédéric, POINTIER Vincent, POINTIER Virginie (arrivée à 20H41), RAOUL Gérard, SIMON Didier, SOUQUET Eric, THÉRAUD Carine, TORTELLIER Laëtitia, VALLÉE Priscilla, VAN CAUWELAERT Damien, VILLARET Caroline

Judi 17 septembre
2020

Affichage :

Du jeudi 1^{er} octobre au
mercredi 2 décembre
2020

*Nombre de
Conseillers en
exercice :* 29

Procurations de vote et mandataires : M.BARD Denis ayant donné pouvoir à M.POINTIER Vincent, M.HAURET Pascal ayant donné pouvoir à Mme MAHEO Aude, M.LETENDRE Christophe ayant donné pouvoir à Mme DEGUILLARD Julie, Mme PEROT Marlène ayant donné pouvoir à M.LEFEUVRE Gaël,

M.Manuel DA CUNHA est nommé secrétaire de séance.

Mme Karine RICARD, Directrice Générale des Services, assure la fonction de secrétaire auxiliaire.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation (en date du 17 septembre 2020) et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies.

65-2020 - Foncier. Acquisition à l'EPF des parcelles 8 rue des Longrais et 37 bis rue Dugesclin.

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 signée entre la commune de Thorigné-Fouillard et l'EPF Bretagne le 12 décembre 2012,
Vu l'avenant n°1 en date du 25 juillet 2018 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avenant n°2 en date du 25 octobre 2018 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avenant n°3 en date du 24 février 2020 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avis de France Domaine en date du 30 juillet 2020
Vu l'avis du bureau municipal du 6 juillet 2020,

Vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme et Transition écologique » réunie en date du 3 septembre 2020,

Motif et contexte :

La commune a signé fin 2012, une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF de Bretagne dans le cadre de recensement de secteurs de renouvellement urbain. A ce titre, l'EPF a fait l'acquisition, et porte ce foncier pour la commune depuis lors, des biens suivants :

Commune Thorigné-Fouillard	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AL 517	900 m ²
AL 87	191 m ²
AN 218	524 m ²
AN 221	58 m ²
Contenance cadastrale totale	1 673 m²

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
02/12/2013	PEROT	AL 517-87	Terrain nu	117 000,00 €
03/07/2015	PENY	AN 218-221	Bâti	327 000,00 €

La durée de portage maximale de portage a été dépassée depuis le 7 juillet 2020.

L'EPF devait céder ces parcelles, courant juillet 2020 directement au promoteur Groupe Launay. Suite aux dernières élections et à la mise en place d'une nouvelle équipe municipale, les élus ont décidé de revoir les deux projets d'urbanisation initialement prévus, et de ne plus autoriser l'EPF à céder les parcelles au Groupe Launay. Par conséquent, et selon les dispositions de la convention opérationnelle signée en date du 12 décembre 2012 et de l'avenant n°2 signé en date du 25 octobre 2018, la commune se doit d'acquérir ces biens auprès de l'EPF, et ce avant la fin de l'année 2020.

Adresses précises et références cadastrales :

8, rue des Longrais : section AN n° 218 et 221

37, bis rue Duguesclin : section AL n° 517 et n°87 (chemin d'accès 1/12 indivis)

Réglementation d'urbanisme applicable :

Les propriétés sont situées en zone UO au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La zone UO est une zone urbaine mixte mêlant habitat, commerces et services présentant un ensemble de règles relativement souples dans une perspective opérationnelle, notamment de renouvellement urbain.

Elle comprend les secteurs UO1, situés le long des axes et au niveau de carrefours stratégiques et les secteurs UO2, qui correspondent aux cœurs d'îlots moins denses.

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à quatre cent soixante-quatre mille six cent soixante et onze euros trente-huit centimes (464 671,38 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 461 226,15 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 3 445,23 EUR,

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 Thorigné-Fouillard 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,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 12 décembre 2012 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de **45 log/ha** (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- **25%** minimum de logements locatifs sociaux
- Réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ⇒ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012
 - ⇒ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique
 - ⇒ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions

que la commune s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de cession hors taxes,

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil municipal, par 7 CONTRE (C.BONNAFOUS, C.VILLARET, J.M.LE GUENNEC, P.JUBAULT-CHAUSSÉ, M.DA CUNHA, Y.LE GOC et P.VALLÉE) et 22 POUR,

- approuvent la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à la commune de Thorigné-Fouillard des parcelles suivantes :

Commune Thorigné-Fouillard	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AL 517	900 m ²
AL 87	191 m ²
AN 218	524 m ²
AN 221	58 m ²
Contenance cadastrale totale	1 673 m²

- approuvent les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de quatre cent soixante-quatre mille six cent soixante et onze euros trente-huit centimes (464 671,38 EUR) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,
- acceptent de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens,
- autorisent 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.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Gaël LEFEUVRE




