COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 15 décembre 2014

L'an deux mille quatorze, le quinze décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents	Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise HURSON, Françoise ALLANO, Marie-Hélène BISEUL, Brigitte MERLE, Claudine LE BOUEC, Chantal ROUILLE, Gwenaëlle TUAL, Laurence LEVEE, Flavienne MAZARDO-LUBAC, Sylvie GUIGNARD, Isabelle ETIEMBLE
	Messieurs Alain LE CARROU, Michel BOUGEARD, Jean-Pierre REGNAULT, Claude DESANNEAUX, Daniel LE JOLU, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Arnaud ADRIEN, Olivier LECORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Régis BEELDENS
Absents excusés	Mesdames Hélène BELLEGO (pouvoir donné à Chantal ROUILLE), Caroline BAGOT-SIMON (pouvoir donné à Régis BEELDENS)
	Messieurs Michel LESAGE (pouvoir donné à Thérèse JOUSSEAUME), Jean-Louis ROUAULT
Secrétaire	Madame Flavienne MAZARDO-LUBAC
Secrétaire Adjoint	Madame Sylvie GUIGNARD
Secrétaire auxiliaire	Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Ordre du jour :

- **Présentation dossier Tertre Roger par la Société Publique Locale B2A « Baie d'Armor Aménagement » Page 1**
- **Référentiel Foncier Saint Brieuc Agglomération – Tertre Roger Est – Acquisition de deux parcelles Page 5**
- **Référentiel foncier Saint Brieuc Agglomération – Tertre Roger Ouest – Acquisition des terrains Page 8**
- **Tertre Roger Ouest : projet de concession Page 11**

PRESENTATION DOSSIER TERTRE ROGER PAR LA SOCIETE PUBLIQUE LOCALE B2A « Baie d'Armor Aménagement »

Thérèse JOUSSEAUME présente les 2 intervenants de la SPL B2A : Madame DIOURON, Présidente, également Vice-présidente de Saint Brieuc Agglomération et Monsieur Guillaume BATARD, Directeur depuis le 4 décembre dernier.

Madame DIOURON indique que la SPL comporte 3 salariés, dont Monsieur BATARD, qui ont été engagés à partir de l'été 2012 (2 chargés d'opérations et 1 administratif). La création de cette SPL, suite à une demande de l'Agglomération, s'est faite quant à elle le 8 juin 2012.

Elle rappelle le rôle de la SPL qui est de permettre aux collectivités locales d'avoir un outil plus souple que le Code des Marchés Publics pour leurs opérations et études d'aménagement.

En 2013, son capital était de 450 000 € avec la participation des 14 communes auxquelles s'est ajoutée Lamballe Communauté pour 50 000 €.

Elle cite quelques exemples d'aménagement comme le quai Armez et le parvis de Brézillet et un hall de 5 000 m². Il y a aussi des opérations d'aménagement à La Méaugon (projet de 20 logements avec une démarche AEU) et à Saint Donnan (10 logements dans un lotissement communal pour un prix à la vente de 49 € le m² bien plus intéressant que le marché du foncier). Il y a également un projet pour une convention de dépollution des anciennes friches GDF rue du Légué.

Le partenariat avec la Ville de Langueux a toujours été efficace, dans une démarche transversale et de partage.

Monsieur Guillaume BATARD met en avant que la SPL présente l'avantage de pouvoir se mobiliser à tout moment car il n'y a pas besoin de consultation. Il insiste sur le travail qui est fait en amont afin qu'une collectivité et la SPL puissent partir sur les mêmes bases et les mêmes objectifs.

Le volet Développement Durable est au cœur de chaque projet et une analyse est faite en ce sens avant tout engagement. Il en est de même pour tout ce qui concerne le cahier des charges, l'intégration et la cohérence urbaine et environnementale, la faisabilité économique et financière, la faisabilité technique du projet, afin qu'un socle commun soit défini et que la commune prenne sa décision « en toute connaissance de cause ».

La SPL a principalement 3 missions :

- ✓ procéder aux études pré-opérationnelles et opérationnelles,
- ✓ procéder à l'aménagement, à l'équipement et à la commercialisation,
- ✓ assurer, le cas échéant, l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur d'assistance à maitrise d'ouvrage, mais aussi l'étude et la commercialisation, et enfin la maitrise d'ouvrage proprement dite.

En ce qui concerne le projet du Tertre Roger, Monsieur BATARD revient sur sa genèse.
Ainsi, la démarche AEU vise à :

- ✓ assurer une animation et une sensibilisation des acteurs,
- ✓ créer une culture commune partagée autour d'enjeux environnementaux et de développement durable,
- ✓ inscrire le projet dans une démarche transversale, participative et évolutive,
- ✓ dépasser la réglementation en matière d'environnement et de développement durable,

Elle a été accompagnée par les cabinets GAMA et SETUR pour travailler sur les 49 201 m² (59 288 m² - 10 087 m² de zone naturelle). Il précise que cette démarche concerne tant la partie Ouest que la partie Est.

L'Agglomération a géré le portage pour l'acquisition foncière auprès des propriétaires.

Monsieur BATARD rappelle les étapes qui ont jalonné ce projet, à savoir : les premières démarches initiées en 2009, la création d'un comité de pilotage, ateliers participatifs, temps forts et échanges puis restitution entre 2010 et 2012.

Il revient sur les grands thèmes qui ont été abordés :

- ⇨ gestion de la ressource en eau :

- ✓ traitement des eaux pluviales avec par exemple l'étude des gabarits des voiries ou des parkings afin de minimiser l'imperméabilisation des sols,

- ✓ limitation de la consommation d'eau potable et réutilisation des eaux pluviales :

calcul des consommations d'eau par les ménages et sensibilisation à travers divers supports sur les gestes économes en eau potable + cuves de récupération d'eau de pluie.... Il faut savoir que c'est un sujet qui fait partie des critères de choix pour les futurs bailleurs.

⇨ gestion de la biodiversité :

✓ préservation des haies, de la zone humide identifiée, protection de la zone Natura 2000 en aval et des espaces qualitatifs...

⇨ recherche de la forme urbaine la plus adéquate et implantation optimale du bâti sur la parcelle :

✓ maisons de ville accolées sur des terrains de 200 à 250 m² pour de l'accession à la propriété, ou semi-collectifs pour du logement social, ou terrains viabilisés selon les critères précédents...

⇨ bioclimatique (ensoleillement, façades bien exposées, travail sur les ombres portées...)

⇨ énergies renouvelables (fiches de sensibilisation et livret de l'acquéreur sur les chauffe-eaux solaires, le photovoltaïque...)

⇨ Réglementation Thermique 2012 (article 4 de la loi Grenelle Environnement). Il s'agit de la vulgariser pour recueillir l'adhésion des acquéreurs car elle est très contraignante.

⇨ mobilité et déplacements :

✓ étude du gabarit des voiries, hiérarchisation des voies pour le contrôle de la vitesse ou la création d'une ambiance de micro-lotissement ou de quartier, mixité des voiries pour favoriser les déplacements doux...

✓ d'autres actions plus spécifiques répondent également aux critères précédemment annoncés comme le fait de ne pas créer de place de retournement pour éviter de trop imperméabiliser les sols et pour ne pas couper les ambiances paysagères.

⇨ stationnement : du temporaire sera créé par petites unités et les logements sociaux travailleront sur leur propres stationnements.

En ce qui concerne le projet de concession, celui-ci a été signé le 15 juillet 2014 pour environ 102 logements répartis de la manière suivante : 2 lots pour 14 maisons de ville minimum, 2 lots pour 30 logements sociaux minimum, 58 terrains viabilisés. Sachant que Langueux produit entre 20 et 25 logements par an, il s'agit de s'adapter à la demande et de faire baisser le prix du marché.

Ainsi, le montage opérationnel propose une adaptation au marché avec 58 lots libres à un prix inférieur à celui-ci, 2 lots de 14 logements minimum en accession à la propriété et 2 lots de 30 logements sociaux minimum à 70 € le m². La mixité sociale est recherchée avec des typologies d'habitat telles que des semi-collectifs, maisons de ville groupées ou pavillonnaires. La taille des terrains quant à elle sera de 293 m² à 584 m² pour les lots libres et d'environ 250 m² pour les maisons de ville.

L'opération finale se fera en 3 tranches :

✓ tranche 1 pour 27 lots libres + 1 lot logement social et 1 lot maisons de ville
✓ tranche 2 pour 21 lots libres + 1 lot maisons de ville
✓ tranche 3 pour 10 lots libres + 1 lot logement social

En ce qui concerne la convention, établie avec les cabinets GAMA et SETUR, il s'agit de garantir les risques et de définir les engagements de chaque partie.

Ainsi, pour la maitrise des risques, il faut savoir que Langueux est membre de la Commission d'Appel d'Offres avec voix délibérative.

Un comité technique, composé de Madame le Maire, Madame DIOURON et Monsieur BATARD, a été créé pour mettre en place un cahier des charges, gérer la commercialisation…

Chaque avancée sur le projet sera soumise au conseil municipal.

Une évaluation financière sera faite à chaque étape.

La commune de Langueux se porte garant à hauteur de 80 % de l'encours.

En ce qui concerne les engagements de la collectivité, celle-ci doit prendre en charge les aménagements annexes comme les raccordements pour l'eau potable. Le réseau est déjà bien dimensionné, mais il faut prévoir les aléas. Il y aura aussi la réfection du tapis de roulement pour la circulation dans la rue du Tertre Roger. Enfin, la concession étant prévue pour 6 ans, la commune devra reprendre les terrains à la valeur vénale à l'expiration de ce délai.

Pour ce qui est des engagements de la SPL, celle-ci doit procéder à l'acquisition du foncier, prendre en charge les raccordements en eaux usées et pluviales, respecter les principes résultants de la démarche AEU, procéder au phasage du projet et maitriser le prix de vente.

Monsieur BATARD insiste sur le fait que ce projet partenarial est exemplaire et durable et qu'il est la concrétisation opérationnelle d'une démarche AEU avec une utilisation optimale de la SPL. C'est un projet pilote et d'envergure et une belle action sur le marché de l'immobilier Langueusien et de l'Agglomération dont les prix augmentent depuis 2005, 2008.

Madame DIOURON met en avant que cette opération est très importante pour la SPL. Elle saura être vigilante car elle n'a pas le droit à l'erreur. Tout sera mis en œuvre pour que le projet aboutisse car il en va de la vie même de la société. Ce projet va permettre d'en réaliser d'autres. C'est un gage de garantie et de performance.

Thérèse JOUSSEAUME souligne que ce projet a été initié en 2007 et qu'il a mûri depuis et évolué. Il y a eu de nombreux débats (ce sujet a été vu en conseil à 6 reprises) et de nombreuses études.

Régis BEELDENS souhaite savoir si ce qui est présenté est figé.

Monsieur BATARD répond que oui, mais il faut encore un peu de travail pour rentrer dans les détails (cotes, implantation des bassins de rétention…). Il peut y avoir des changements, mais cela se fera sous forme de modificatif du règlement.

Olivier LE CORVAISIER met en avant que le rétrécissement des chaussées peut rendre la circulation des camions benne difficile. Il souhaite également connaître le nombre de places de stationnement hors terrain.

Monsieur BATARD indique qu'il y a une quarantaine de places libres et 2 places prévues pour chaque terrain (1 par terrain + 1 pour des surfaces de plus de 150 m² de plancher).
En ce qui concerne les difficultés de circulation des camions benne, il faut savoir que cette question a été étudiée avec les services de l'Agglomération qui ont validé le projet après l'avoir examiné point par point.

Thérèse JOUSSEAUME met en avant que la SPL est un outil d'aménagement de l'Agglomération qui a donc mis en commun tous les services concernés.

Rapport n° 2014-110

REFERENTIEL FONCIER SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION – TERTRE ROGER EST – ACQUISITION DE DEUX PARCELLES

Rapporteur : Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

A l'occasion du dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) en 2008, Saint-Brieuc Agglomération avait exercé le droit de préemption urbain sur délégation du Maire de Langueux pour acquérir deux parcelles cadastrées section AN n° 126 et 134 d'une surface totale de 1 389 m², moyennant le prix de 27 780 €.

L'objectif était de constituer une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération d'habitat, incluant du logement locatif social sur l'ensemble de la zone AUCs du Tertre Roger.

Cette réserve foncière a fait l'objet d'une convention de portage entre la Ville de Langueux et Saint-Brieuc Agglomération. Celle-ci prend fin le 28 décembre 2014 (avenant n° 2).

Dès lors, il y a lieu de procéder à la rétrocession des terrains au profit de la Ville de Langueux.

Les modalités financières de cette rétrocession sont les suivantes (cf. tableau ci-joint) :

- Prix d'achat par Saint-Brieuc Agglomération : prix d'acquisition + frais de notaire = 28 812,86 €.
- Coût de portage : il est considéré comme la marge à réaliser par le cédant et correspond à l'actualisation annuelle (1 % du prix d'achat par an) + les taxes foncières acquittées pendant la durée du portage = 1 810,77 €.

Soit, un prix de vente total de **30 623,63 €.**

La TVA ne s'applique pas à cette vente car les terrains n'ont pas été ouverts à l'urbanisation ; ils ne sont donc pas considérés comme constructibles.

Ces terrains font l'objet d'une convention d'occupation précaire au profit de Monsieur et Madame Gérard TOHIER demeurant au n° 4 rue du Tertre Josse à Langueux. Ils entretiennent les terrains. Cette convention est transmise à la Commune de Langueux lors de la vente, mais elle est révocable à tout moment sous respect d'un préavis de 6 mois.

En conséquence, **je vous propose** :

- d'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer l'acte de vente à intervenir, qu'il soit sous la forme notariée ou administrative, et tout document s'y rapportant, pour l'acquisition des parcelles AN n°126 et 134 au prix de 30 623,63 €.

Sylvie GUIGNARD souligne qu'à l'origine il était question également d'urbaniser cette partie-là. 2 parcelles ont d'ailleurs été acquises sur la base d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner). Deux questions se posent :

- **est-ce qu'il y avait une réelle volonté de vendre de la part des propriétaires sachant qu'il y avait aussi d'autres acquéreurs ? Cela lui semble en effet un peu précipité puisque le portage était sur l'ensemble du projet et finalement cela n'a pas pu se faire.**
- **quel va être le devenir de ces parcelles qui sont enclavées ? Ne peut-on pas revenir vers les personnes auparavant intéressées par ces dernières ? Comment classer ces parcelles au PLU ?**

Thérèse JOUSSEAUME met en avant que le Tertre Roger c'est en effet les parties Est et Ouest. Pour l'instant, la partie Est n'est pas concernée.
Pour répondre à Sylvie GUIGNARD, elle indique qu'il y avait effectivement accord des propriétaires pour vendre. Cela va entrer dans la réserve foncière de la commune. Rien ne nous dit que d'ici 10 ans, on n'y reviendra pas si la partie Ouest se vend bien.

Michel BOUGEARD rappelle qu'il s'agit de parcelles zonées en AUCs. C'est de la réserve foncière que l'on pourra ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'un futur aménagement. On fait partie des propriétaires. Ces parcelles ne sont pas enclavées car il s'agit d'un Schéma d'Aménagement d'Ensemble.

Sylvie GUIGNARD trouve dommage qu'il n'y ait pas le plan des parcelles. Les documents ne sont pas très explicites. Elle estime que ce qui est projeté à l'écran n'est pas visible. Elle se pose la question de savoir comment progresser en matière d'information. Elle trouve que ces parcelles sont actuellement enclavées car il ne reste pas d'autres parcelles propriétés de la commune.

Michel BOUGEARD souligne que ces parcelles seraient enclavées si elles étaient en zone U et s'il n'y avait pas de desserte autour. Cela fait partie d'un ensemble avec des réseaux. 2 compromis avec des promoteurs ont été gelés. On ne peut pas dire que ces parcelles sont enclavées car le Schéma d'Aménagement d'Ensemble redistribuera les lots en fonction des règles qui le régissent.

Thérèse JOUSSEAUME met en avant qu'il n'y aura pas de projet. C'est de la simple réserve foncière qui servira plus tard avec une décision à prendre à ce moment-là. Il n'y aura pas de vente aux autres personnes auparavant intéressées au cas où un projet venait à voir le jour. Pour l'instant il n'y en a pas.

Il importe de payer ces 30 000 € à l'Agglomération comme nous nous étions engagés.

Alain LE CARROU rappelle que l'on est l'un des propriétaires de cet Aménagement d'Ensemble. On sera peut-être content d'avoir un pied dans cet ensemble.

Richard HAAS demande s'il est possible de prolonger le portage.

Thérèse JOUSSEAUME indique que cela a déjà été fait. L'Agglomération a consenti une prorogation, mais elle a besoin de liquidité pour continuer à soutenir le logement social, à cause notamment de la baisse des aides du Conseil Général.

Sylvie GUIGNARD met en avant qu'elle est déléguée en charge du foncier à l'Agglomération et que cette opération rentre dans l'enveloppe 2014 dédiée aux communes pour les aider à acquérir des parcelles et ne pas les bloquer le temps d'un projet. Cette convention est établie pour 3 ans à compter de la dernière acquisition de parcelle. Il est donc normal que l'Agglomération récupère cet argent pour pouvoir aider l'acquisition dans d'autres communes.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.

Rétrocession 2014 - LANGUEUX - TERTRE ROGER Est - rétrocession prévue à la Commune - estimation pour une rétrocession au 1er décembre 2014 - Terrains non constructibles : exonération de TVA

Dossiers	Date de l'acte	Frais d'acquisition	Montant TTC	PRIX D'ACHAT A	Frais de portage		Coût Total PORTAGE : CHARGES A'	Coût Total Acquisition PRIX DE VENTE B = A + A'
GALLOUET AN126-134	24/11/08	Acquisition	27 780,00	28 812,86	Actualisation 1% par an (estimation pour une durée de 72 mois de portage)	1 728,77	1 810,77	30 623,63
		Frais d'acte	1 032,86		TF2009	13,00		
					TF2010	14,00		
					TF2011	13,00		
					TF2012	14,00		
					TF2013	14,00		
					TF2014	14,00		
TOTAL COUT D'ACQUISITION				28 812,86	TOTAL Coût de Portage		1 810,77	30 623,63

Rapport n° 2014-111 | **REFERENTIEL FONCIER SAINT-BRIEUC AGGLOMERATION – TERTRE ROGER OUEST – ACQUISITION DES TERRAINS**

Rapporteur : Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Dans le cadre d'une politique engagée pour une urbanisation maîtrisée de son territoire, la Ville de Langueux a sollicité Saint-Brieuc Agglomération pour l'acquisition et le portage foncier de l'ensemble des terrains situés dans la partie Ouest du Tertre Roger.

Ces terrains ont été ouverts à l'urbanisation par délibération du 24 février 2014 (AUCr Tr). Une partie des terrains est demeurée classée en zone Naturelle (N).

L'objectif de cette réserve foncière de près de 6 hectares est de créer un lotissement dont les prix de terrains à bâtir seront moins élevés que le marché actuel, tout en privilégiant un développement respectueux de l'environnement. C'est pourquoi ce projet s'est inscrit dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Saint-Brieuc Agglomération a procédé à l'acquisition des terrains courant 2010. Cette réserve a fait l'objet d'une convention de portage foncier entre la Ville de Langueux et Saint-Brieuc Agglomération, dont le terme a été fixé au 17 décembre 2014 (avenant n° 2).

Il convient désormais de procéder au rachat des terrains par la Ville de Langueux, aux conditions suivantes :

I. Désignation des parcelles :

Références cadastrales	Localisation	Zonage	Surface (en m²)	Prix payé par Saint-Brieuc Agglomération
AN n° 01	Le Tertre Roger	AUCr	5 430 m²	108 600 €
AN n° 05	Le Tertre Roger	AUCr	6 042 m²	120 840 €
		N	824 m²	1 236 €
AN n° 06	Le Tertre Roger	AUCr	6 248 m²	124 960 €
		N	618 m²	927 €
AN n° 07	Le Tertre Roger	AUCr	1 858 m²	37 160 €
		N	759 m²	1 138,50 €
AN n° 75	La Garenne	AUCr	3 392 m²	67 840 €
AN n° 76	La Garenne	AUCr	26 308 m²	526 160 €
		N	2 602 m²	3 903 €
AN n° 77	La Garenne	N	3 294 m²	4 941 €
AN n° 241	Le Tertre Roger	AUCr	1 913 m²	38 260 €
Surface totale			**59 288 m²**	**1 035 965,50 €**

II. Modalités financières de l'acquisition pour les terrains situés en zone AUCr Tr (Tr = Tertre Roger) soumise à la TVA sur marge :

- Prix d'achat par Saint-Brieuc Agglomération : prix d'acquisition + frais de notaire + indemnités d'éviction = 1 061 218,03 €.

- Coût de portage : il est considéré comme la marge à réaliser par le cédant et correspond à l'actualisation annuelle (1 % du prix d'achat par an) + les taxes foncières acquittées pendant la durée du portage - fermages = 48 538,10 €

Soit un coût total d'acquisition : 1 109 756,13 €

Déduction faite de la marge taxable :

- Marge taxable : cette marge définie à l'article 268 du Code Général des Impôts se calcule comme suit : [(prix d'achat + coût de portage) – prix d'achat/ 1,20 = 40 448,42 €. La TVA applicable est donc de 40 448,42 X 20 % = 8 089,68 €.

Le montant de la rétrocession pour les parcelles situées en zone AUCr Tr au PLU est donc fixé au prix de **1 101 666,45 € HT, soit 1 109 756,13 € TTC**.

III. Modalités financières de l'acquisition pour les terrains situés en zone Naturelle (N) :

Cette cession n'est pas soumise à TVA dans la mesure où ces terrains ne sont pas constructibles.

- Prix d'achat par Saint-Brieuc Agglomération : prix d'acquisition + frais de notaire + indemnité d'éviction = 16 946,56 €.

- Coût de portage : il est considéré comme la marge à réaliser par le cédant et correspond à l'actualisation annuelle (1 % du prix d'achat par an) + taxes foncières – fermages = 1 105,36 €

Soit un coût total de rétrocession de **18 051,92 €.**

Dans le cas de la réception des taxes foncières de l'année 2015 par Saint-Brieuc Agglomération, comme convenu dans la convention de portage, le remboursement sera à la charge de la Commune de Langueux.
Les frais liés à l'acte de vente seront à la charge de la Commune de Langueux.

Il est précisé que les terrains sont libres d'occupation, les conventions d'occupation précaires ayant cessé en septembre 2014.

En conséquence, **je vous propose** :

- d'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer l'acte de vente à intervenir, qu'il soit sous la forme notariée ou administrative et tout document s'y rapportant, pour l'acquisition des parcelles ci-dessus désignées pour un montant total de :

  - 1 109 756,13 € TTC pour les terrains situés en zone AUCr,
  - et 18 051,92 € pour les terrains situés en zone N.

Thérèse JOUSSEAUME indique de l'on rétrocédera à la SPL en mars et ceci parce-que l'Agglomération ne peut pas le faire directement avec la SPL.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.

Rétrocession 2014 - LANGUEUX - TERTRE ROGER - rétrocession prévue à la commune de Langueux (ou à l'opérateur qu'elle aura désigné) TVA 20% - estimation pour une rétrocession au 1er décembre 2014 - zone AUcr - TVA sur Marge

Commune	Dossiers	Date de l'acte	Frais d'acquisition	Montant TTC	PRIX D'ACHAT A	Frais de portage		Coût Total PORTAGE : CHARGES A'	Coût Total Acquisition B = A + A'	MARGE TAXABLE C = (B-A)/1,20	Prix de vente HT E = B-D	TVA applicable D = C X20%	PRIX DE VENTE TTC F = B = A+A' ou F = E+D
LANGUEUX Champs Pleven Ouest	BRIEND AN5p - AN6p - AN7p en AUCr surface de 14 148 m²	02/09/2010	Acquisition	282 960,00	305 997,60	Actualisation 1% (estimation pour une durée de 51 mois de portage)	13 004,90	13 682,35	319 679,95	11 401,96	317 399,56	2 280,39	319 679,95
			Frais d'acte	3 363,39		Taxes Foncières 2011	216,00						
			Evictions	19 674,21		Taxes Foncières 2012	224,00						
						Taxes Foncières 2013	226,00						
						Taxes Foncières 2014	228,00						
						Fermage 2010-2011	-216,55						
	THOMAS AN241	17/09/2010	Acquisition	38 260,00	42 145,73	Actualisation 1% (estimation pour une durée de 50,5 mois de portage)	1 773,63	1 868,44	44 012,17	1 555,37	43 701,10	311,07	44 012,17
			Frais d'acte	1 253,70		Taxes Foncières 2011	29,00						
			Evictions	2 660,22		Taxes Foncières 2012	30,00						
						Taxes Foncières 2013	31,00						
						Taxes Foncières 2014	31,00						
						Fermage 2010-2011	-28,19						
	DE LORGERIL AN76p (26308 m²)	06/07/2010	Acquisition	526 160,00	531 741,10	Actualisation 1% par an (estimation pour une durée de 53 mois de portage)	23 485,23	24 653,23	556 394,33	20 544,36	552 285,46	4 108,87	556 394,33
			Frais d'acte	5 581,10		Taxes Foncières 2011	282,00						
						Taxes Foncières 2012	292,00						
						Taxes Foncières 2013	296,00						
						Taxes Foncières 2014	298,00						
	MICHELET AN75	08/07/2010	Acquisition	67 840,00	70 548,26	Actualisation 1% par an (estimation pour une durée de 53 mois de portage)	3 115,88	3 191,38	73 739,64	2 659,48	73 207,74	531,90	73 739,64
			Frais d'acte	1 418,16		Taxes Foncières 2011	36,00						
			Evictions	1 364,60		Taxes Foncières 2012	38,00						
						Taxes Foncières 2013	38,00						
						Taxes Foncières 2014	38,00						
						Fermage 2011	-74,50						
	JAFFRAIN AN1	27/07/2010	Acquisition	108 600,00	110 785,34	Actualisation 1% par an (estimation pour une durée de 52 mois de portage)	4 800,70	5 144,70	115 930,04	4 287,25	115 072,59	857,45	115 930,04
			Frais d'acte	2 185,34		Taxes Foncières 2011	83,00						
						Taxes Foncières 2012	86,00						
						Taxes Foncières 2013	87,00						
						Taxes Foncières 2014	88,00						
TOTAL COUT Acquisitions LANGUEUX					1 061 218,03	TOTAL Coût de Portage		48 538,10	1 109 756,13	40 448,42	1 101 666,45	8 089,68	1 109 756,13

GUEUX - TERTRE ROGER - rétrocession prévue à la commune de Langueux (ou à l'opérateur qu'elle aura désigné) - estimation pour une rétrocession au 1er décembre 2014 - Terrains non constructib

Commune	Dossiers	Date de l'acte	Frais d'acquisition	Montant TTC	PRIX D'ACHAT A	Frais de portage		Coût Total PORTAGE : CHARGES A'	Coût Total Acquisition PRIX DE VENTE B = A + A'
LANGUEUX Champs Pleven Ouest	BRIEND AN5 - AN6 - AN7 en N surface de 2 201 m²	02/09/2010	Acquisition	3 301,50	6 851,76	Actualisation 1% (estimation pour une durée de 51 mois de portage)	291,20	398,51	7 250,27
			Frais d'acte	523,24		Taxes Foncières 2011	34,00		
			Evictions	3 060,71		Taxes Foncières 2012	35,00		
						Taxes Foncières 2013	35,00		
						Taxes Foncières 2014	37,00		
						Fermages 2010 -2011	-33,69		
	DE LORGERIL AN76p (2602m²) - AN 77 (32 Bis)	06/07/2010	Acquisition	8 844,00	10 094,80	Actualisation 1% par an (estimation pour une durée de 53 mois de portage)	445,85	706,85	10 801,65
			Frais d'acte	1 250,80		Taxes Foncières 2011	63,00		
						Taxes Foncières 2012	65,00		
						Taxes Foncières 2013	66,00		
						Taxes Foncières 2014	67,00		
TOTAL COUT Acquisitions LANGUEUX					16 946,56	TOTAL Coût de Portage		1 105,36	18 051,92

Rapport n° 2014-112

TERTRE ROGER OUEST : PROJET DE CONCESSION

Rapporteur : Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Par délibération n° 2014-18 du 24 février 2014, le Conseil Municipal approuvait la 8ème modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation le Tertre Roger pour sa partie Ouest.

Cette ouverture à l'urbanisation répond à notre volonté marquée de permettre l'accueil de nouveaux langueusiens (accessions à la propriété dont primo-accédants, logements sociaux…) tout en préservant l'équilibre qui existe sur notre territoire entre zones naturelles, agricoles et urbanisées.

Le projet d'urbanisation de cette zone s'inscrit dans une démarche de prise en compte de la qualité environnementale. A cette fin, le Conseil Municipal du 14 décembre 2010 a formalisé une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Afin de conduire cette opération, la Ville de Langueux s'est rapprochée de la Société Publique Locale Baie d'Armor Aménagement, établissement public foncier. Créée par Saint Brieuc Agglomération, par délibération 012-2012 du 9 février 2012, cette société, dont la Ville de Langueux est actionnaire, a pour objet la réalisation de toutes opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme et notamment de procéder :

- ✓ aux études pré-opérationnelles et opérationnelles concernant la réalisation des opérations d'aménagement qui lui seront confiées par ses membres sur leur territoire ;
- ✓ à l'aménagement et à l'équipement des terrains compris dans les opérations d'aménagement dont elle aura la charge et d'en assurer la commercialisation.

Il importe de mettre en avant que le prix de vente des terrains en accession à la propriété sera inférieur à celui du secteur privé et devra donc favoriser leur acquisition par des primo-accédants et plus particulièrement des jeunes ménages.
En effet, le statut de la SPL, dont le capital est détenu exclusivement par des collectivités locales ou leur groupement, a notamment pour conséquence une logique financière (bénéfices) toute autre.

Il vous est donc proposé, par cette délibération, de concéder la réalisation de l'aménagement de la zone du Tertre Roger Ouest à la Société Publique Locale Baie d'Armor Aménagement et ceci selon les termes de la convention annexée et qui peut être synthétisée ainsi :

PARTIE I :

Objet de la concession :

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Engagement du concédant :

Réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération.

Durée :

Sa durée est fixée à six (6) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire.

PARTIE II

Validation Avant-Projet :

L'avant-projet doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la collectivité concédante et, le cas échéant, les autres personnes destinataires des ouvrages.

Exécution des travaux :

L'aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux.
La collectivité concédante pourra avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'elle demandera ; elle est autorisée à suivre les chantiers et peut y accéder à tout moment.

Modalités de cession :

Chaque année, l'aménageur informe la collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.
L'aménageur notifie à la collectivité concédante les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.

Remise des Ouvrages :

Les ouvrages ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la collectivité concédante, et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

PARTIE III

Comptabilité et compte rendu annuel :

L'aménageur adresse chaque année à la collectivité, avant la date anniversaire, un compte rendu financier de l'opération.
Le compte rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.
Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL.

Garanties des emprunts :

La collectivité accorde sa garantie à hauteur de 80 % au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'aménageur pour la réalisation de l'opération.

PARTIE IV

Expiration de la concession :

Le bilan de clôture est arrêté par l'aménageur et approuvé par la collectivité concédante.

Conséquences juridiques de l'expiration de la concession :

En cas d'expiration de la concession d'aménagement, la collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendu ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.
Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

Conséquences financières de l'expiration de la concession :

Si le solde d'exploitation est positif, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé à l'aménageur.
A l'inverse, si le solde d'exploitation est négatif, le concédant s'engage à verser à l'aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V

Pénalités :

L'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Désignation du représentant du concédant :

Le concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter.

Au regard de l'ensemble de ces éléments et de la décision du Conseil d'Administration de la SPL, **je vous propose :**

- de concéder l'opération d'aménagement du Tertre Roger Ouest à la SPL Baie d'Armor Aménagement ;

- d'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer tous documents s'y rapportant.

**Thérèse JOUSSEAUME insiste sur le fait que l'objectif de cette concession est la mixité sociale et l'accession à la propriété des jeunes ménages avec un prix du m² inférieur au marché.
Elle souhaite savoir ce que pourrait être une « faute lourde » et remercie la SPL pour ce travail effectué en toute transparence et en toute confiance.**

Monsieur BATARD donne quelques exemples afin de mieux comprendre le terme « faute lourde » : omettre de donner une information ou ne pas prendre la mesure de quelque chose, ne pas respecter la démarche AEU ou perturber la philosophie du projet.

Il rappelle que si l'opération se solde par un déficit, c'est à la commune de le prendre en charge. On doit travailler de concert sur chaque étape et le comité technique, ainsi que la Commission d'Appel d'Offres, sont informés au moins une fois par an ou en tout cas sur toute perturbation du projet. Des avenants peuvent ainsi voir le jour si nécessaire.

**Thérèse JOUSSEAUME rappelle que tous les documents afférents à ce projet étaient consultables au service aménagement car trop nombreux pour être envoyés à chaque conseiller.
En ce qui concerne la phrase « les biens qui ne pourraient pas être revendus car considérés comme impropres à être commercialisés », elle ne voit pas ce que cela pourrait être au regard du travail effectué par la SPL.**

Monsieur BATARD souligne que le premier travail c'est de regarder la demande pour trouver la bonne taille de l'habitat, les façades... Il faut aussi veiller à respecter la démarche AEU tout en la rendant la moins contraignante possible afin d'éviter les coûts induits. Enfin, des petits éléments d'économie ont également été recherchés.

Olivier LE CORVAISIER ne comprend pas pourquoi, en cas de boni, cela revient à la SPL et en cas de déficit cela revient à Langueux. Comment peut-on individualiser une perte ?

Monsieur BATARD répond qu'il fallait anticiper ces différentes possibilités et qu'il y a actuellement un excédent de 780 €. S'il y a un déficit, le budget doit être modifié, de même que la destination du boni ou du déficit d'ailleurs.

Olivier LE CORVAISIER met en avant que pour lui, il faut que cela soit une seule partie qui prenne en charge le résultat de l'opération, que cela soit un boni ou un déficit. La SPL n'a pas vocation à faire un bénéfice. La commune est déjà caution pour les emprunts. Il estime que ce n'est pas juste que cela soit la SPL qui prenne le bénéfice.

Thérèse JOUSSEAUME répond que c'est la SPL qui porte le projet. Langueux a cédé le droit de préemption à l'Agglomération. Ce n'est pas un lotissement communal. S'il n'y avait pas eu la SPL, on n'aurait jamais été en capacité de faire cette opération avec les difficultés que l'on a depuis 7 ans. La commune doit se porter garante des emprunts et les « non-pertes » sont donc pour la SPL.

Olivier LE CORVAISIER estime qu'il y a une commission pour couvrir ces pertes. Il ne comprend toujours pas pourquoi la commune n'a que le déficit.

Monsieur BATARD indique qu'il s'agit d'un prévisionnel et que le montant des travaux est calculé sur les estimations du cabinet SETUR afin d'établir un plan de trésorerie prévisionnel. Le contexte tend à croire que des économies vont être faites sur les appels d'offres et que l'on va donc en rediscuter en comité technique afin de savoir ce que l'on va faire du boni. Il s'agissait simplement de prévoir cette question dans la concession afin qu'il n'y ait pas de vide juridique.

Olivier LE CORVAISIER souhaite savoir pourquoi les termes de la concession sur ce sujet ne peuvent pas être changés dès maintenant.

Monsieur BATARD répond que ceci a été fait sur les conseils d'un avocat afin d'inclure un système d'intéressement au regard de la jeunesse de la SPL. Il s'agit de garantir la pérennité de la structure.

Thérèse JOUSSEAUME met en avant que l'objectif ce n'est bien-sûr pas de faire du bénéfice. Elle fait entièrement confiance à la SPL. Il s'agit d'être « bordés juridiquement ». Elle espère que le groupe de l'opposition ne s'abstiendra pas sur ce sujet. Elle réitère toute sa confiance à la SPL et pour la qualité de son travail.

Madame DIOURON souligne que la somme de 780 € est modique est qu'elle contribue à l'équilibre de l'opération. Il y aura certainement des avenants.

Olivier LE CORVAISIER répond qu'il ne remet pas en cause la SPL, mais qu'il ne comprend pas cette clause. Il est là pour défendre les intérêts de la commune. La SPL est une SA avec une responsabilité propre. Que vient faire cet article ? Pour lui, il y a un déséquilibre.

Monsieur BATARD rappelle que la SPL est une SA effectivement, mais que chaque commune est membre de son Conseil d'Administration. La SPL travaille pour ses actionnaires, mais il s'agit aussi d'avoir des recettes pour le bien de la société.

Thérèse JOUSSEAUME insiste sur le fait que nous sommes effectivement actionnaires. Elle redonne l'objectif de ces opérations qui est, au mieux, de faire baisser le coût du foncier. A Langueux, c'est 3 fois plus cher sans cette opération. Elle remercie Olivier LE CORVAISIER de veiller, en tant qu'élu, à ne pas faire prendre de risque à la commune, mais indique qu'il ne s'agit pas de « signer un chèque en blanc ». Les élus sont responsables et il y a une réelle confiance entre la SPL et Langueux.

Brigitte MERLE souhaite savoir si l'objectif de rendre les terrains accessibles aux primo-accédants est le seul critère ou s'il y en aura d'autres.

Monsieur BATARD répond que cela sera le sujet du prochain comité technique avec les modalités de commercialisation. Il s'agit de faire attention à ne pas écarter différentes classes sociales avec par exemple le barème des revenus.
Il pourra y avoir une clause dans les actes notariés qui permettrait d'interdire de faire une plus-value. Certains terrains pourraient être plus ou moins restrictifs, d'autres, mieux desservis, pourraient être plus chers… Tout cela va être prochainement examiné.

Thérèse JOUSSEAUME tient à souligner que l'exigence de mettre l'étude en lien avec la démarche AEU a été respectée. Ainsi, on souhaite accompagner les acquéreurs dans une démarche environnementale.

Adrien ARNAUD se demande s'il ne serait pas possible qu'il y ait d'autres lots dédiés à l'accession à la propriété.

Monsieur BATARD indique que certains lots vont permettre aux aménageurs de faire de la location-accession avec des avantages fiscaux. Si l'on dépassait le nombre de lot pour l'accession à la propriété, on aurait pris un risque commercial. L'aide à l'acquisition va être aidée de toute façon.

Richard HAAS revient sur la norme RT 2012. Au vu du plan présenté, 80 % des terrains sont orientés est-ouest. Afin de pallier l'orientation des maisons qui ne seront donc pas au sud, il va falloir compenser avec du photovoltaïque ou des ballons d'eau chaude solaire…

Monsieur BATARD indique qu'un terrain orienté nord-sud n'est pas forcément la solution. Ce qu'il faut c'est que la maison soit bien construite et bien isolée. Si l'on a des terrains orientés nord-sud, cela crée 2 fois plus de voirie et augmente d'autant le prix du terrain. Il s'agit en fait de travailler sur toute la largeur de la façade.

Richard HAAS estime que certains terrains seront impactés par la mitoyenneté.

Monsieur BATARD répond que l'on a fait au mieux de ce que les terrains proposent. Ce sont eux « qui parlent ».

Cédric HERNANDEZ trouve qu'il y a des risques pour la commune qui cautionne l'emprunt de la société. Il faut que tout soit bordé avec un avocat. Il ne comprend pas non plus cette clause de boni pour la société et de déficit pour la commune.
Il estime également que le rythme de construction se ralenti. Il y a des parcelles encore libres comme avec celles gérées par le groupe LAMOTTE. Il y a un risque de ralentissement du rythme sur ces 6 ans.

Thérèse JOUSSEAUME informe que le prix commercial avec le groupe LAMOTTE est plus élevé. Le 1er permis a été signé en novembre 2013 sur la première tranche. A ce jour, nous sommes à 67 % de commercialisation, soit 34 permis de construire en 1 an.
10 lots sont libres et 7 lots prévus pour des maisons sont requalifiés par le promoteur en lots libres. Le foncier est à 140 € le m².
La 2ème tranche va bientôt être ouverte pour 49 lots. La construction se passe bien.

Cédric HERNANDEZ estime que la situation évoquée par Richard HAAS se pose aussi au Clos Mansart où de nombreux terrains restent invendus.

Alain LE CARROU précise que ces lots ne sont pas en vente car bloqués par la banque.

Michel BOUGEARD indique qu'il s'agit d'une mutation du groupe CELEOS. Les propriétaires ont le droit de vendre quand ils voudront. C'est en fait de la spéculation. On a hésité à faire des travaux de voirie car l'engagement financier est non négligeable.

Thérèse JOUSSEAUME revient sur le projet actuel et souligne qu'au regard de sa qualité, des personnes se sont rapprochées des services et il existe déjà une liste d'attente. Ce ne sont pas des particuliers. On ne prend pas de risque, les élus sont responsables.

Michel BOUGEARD tient à féliciter Monsieur BATARD pour la qualité du travail effectué et le remercier pour le temps passé sur cette opération.

Thérèse JOUSSEAUME indique qu'elle est entièrement d'accord.

Olivier LE CORVAISIER met en avant qu'il est pour cette concession à 99,99 % mais qu'il est contre l'article relatif à la destination du boni et du déficit.

Thérèse JOUSSEAUME souligne qu'il est donc contre ce rapport puisque l'on vote pour tous les articles à la fois.

Elle se félicite que Langueux soit un territoire de qualité avec un projet de qualité qui va permettre de faire venir des jeunes ménages. A l'époque où elle était adjointe à l'enfance jeunesse elle devait regretter que ceux-ci doivent partir en deuxième couronne à cause du coût du foncier. Elle remercie la majorité qui a eu raison de soutenir ce projet.

Sylvie GUIGNARD tient à ce qu'il n'y ait pas de malentendu quand elle entend Thérèse JOUSSEAUME dire que les conseillers ont eu raison de soutenir ce projet et qu'elle remercie la majorité. Elle relève ici toute l'ambiguïté d'une telle intervention.

Elle insiste sur le fait que le groupe de l'opposition soutient évidemment le projet, mais que le vote contre s'applique à la prise de risque par la commune. Il n'est pas contre le projet. Il ne faut pas interpréter les paroles d'Olivier LE CORVAISIER.

Michel BOUGEARD conclut en indiquant que le groupe de l'opposition est pour le projet et que cela est bien.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à la majorité des suffrages exprimés (contre de Sylvie GUIGNARD, Isabelle ETIEMBLE, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Régis BEELDENS et son pouvoir Caroline BAGOT-SIMON).