

**COMMUNE DE LANGUEUX**  
**Côtes d'Armor**

**EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**séance du 07 juin 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le dix mai à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Languieux

Etaient présents                    Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Isabelle POULAIN-COLANI, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Angélique STEUNOU, Françoise GALLOUET, , Valérie TRAISSAC, Amandine ANDRE, Marion BOUCHEVREAU

Messieurs Richard HAAS, Eric TOULGOAT, Hubert HILLION, Guillaume HAMON, Olivier LECORVAISIER, Michaël BAUDET, Christian KERAUTRET, Jean-Louis SENECHOU, Loïc JAMBOU, Sébastien BOUL, Jean-Yves HINAULT, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Jérôme TRONEL, Christophe MINAUD

Absents excusés                    Mesdames Isabelle ETIEMBLE (pouvoir donné à Guillaume HAMON), Catherine PEPIN, Françoise HURSON (pouvoir donné à Jean-Pierre REGNAULT)

Messieurs Yann SOULABAIL (pouvoir donné à Malorie MEHEUST)

Secrétaire                            Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire            Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

**Rapport n° 2022-56            MAISON ALBERTINI AU 2b RUE DE BREST – CESSIION DU FONCIER PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER A COOPALIS**

Rapporteur :                    Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Languieux

La commune de Languieux a pour projet de réaliser une opération de déconstruction / reconstruction d'une maison d'habitation en centre-bourg pour réaliser un immeuble comprenant un Centre de Santé Municipal et des cellules commerciales en rez-de-chaussée et des logements à l'étage, dont au moins 20 % de logements locatifs sociaux de types PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 2bis rue de Brest à Languieux. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Languieux a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 15 février 2021.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeur	Parcelles	Nature
26/08/2021	Mme Albertini	BO 339	Maison d'habitation

A la demande de la commune de Langueux, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la commune de Langueux a désigné l'acquéreur suivant : COOPALIS SA Coopérative de Production d'Hlm située 33 rue Abbé Garnier à Saint-Brieuc.

Cet acquéreur a été choisi :

- pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser un projet mixte comprenant un Centre de Santé Municipal et des cellules commerciales en rez-de-chaussée et 14 logements, avec l'obligation de réaliser, a minima, 5 logements sociaux (règles du PLU) et parmi ces 5 logements sociaux, 3 seront de type PLUS-PLAI (règles convention avec l'EPF).

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien situé sur la commune de Langueux, sur la parcelle cadastrée BO339, d'une contenance de 743 m<sup>2</sup>.

**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 Langueux et l'EPF Bretagne le 15 février 2021,

**Vu** l'Avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques du 25 janvier 2021,

**Considérant** que pour mener à bien le projet mixte Centre de Santé Municipal et locaux commerciaux en rez-de-chaussée et logements à l'étage, la commune de Langueux a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 2bis rue de Brest,

**Considérant** que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à COOPALIS le bien actuellement en portage situé sur la commune de Langueux sur la parcelle cadastrée BO 339, d'une contenance de 743 m<sup>2</sup>.

**Considérant** que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à TROIS CENT UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (301 778,03 €) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix de revient hors taxe : 303 255,48 €
- Minoration travaux EPF : 28 911,82 €
- Prix de cession HT : 274 343,66 €
- Taxe sur la valeur ajoutée sur prix total au taux de 10 % : 27 434,37 € ;

**Considérant** que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total ;

**Considérant** que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 15 février 2021, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60 % des coûts de travaux de démolition et de mise en compatibilité des sols, pour un montant de VINGT HUIT MILLE NEUF CENT ONZE EUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (28 911.82 €) ;

**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 Langueux 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 au titre du portage ;

**Considérant** que la société COOPALIS s'engage à acquérir le bien pour un montant de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000 €) TTC soit 250 000 € HT ;

**Considérant** que, pour permettre l'activation du dispositif de minoration foncière évoqué ci-dessus, la ville de Langueux doit participer au financement du bien sous la forme d'une subvention complémentaire de prix. Cette subvention se porte à VINGT SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (26 778.03 €) TTC ;

**Considérant** que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 15 février 2021, prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 50 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;

**Considérant** que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit la réalisation d'un projet mixte comprenant 14 logements dont, a minima, 5 logements sociaux et parmi ces 5 logements sociaux, 3 seront de type PLUS-PLAI ;

**Considérant** que la commune de Langueux s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par COOPALIS ;

**Je vous propose :**

- **de demander** que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à : COOPALIS SA Coopérative de Production d'Hlm située 33 rue Abbé Garnier à Saint-Brieuc du bien situé sur la commune de Langueux sur la parcelle BO 339, d'une contenance de 743 m<sup>2</sup> ;
- **d'approuver** 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 TROIS CENT UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (301 778,03 €) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités ;

- **d'approuver** la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (275 000 €) TTC, à COOPALIS SA Coopérative de Production d'Hlm située 33 rue Abbé Garnier à Saint-Brieuc ;
- **d'approuver** le versement de la subvention complémentaire de prix de la ville de Langueux à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour un montant de VINGT SIX MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (26 778.03 €) TTC ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à la majorité des suffrages exprimés (abstention de Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT et son pouvoir Françoise HURSON, Valérie TRAISSAC, Amandine ANDRE).**