Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 022-200061463-20261110-08A_07_2026_CM-DE

Département des Côtes d'Armor
Commune de Binic - Étables-sur-Mer

Date de convocation : 4 novembre 2026

Délibération du conseil municipal de la séance du 10 novembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 10 novembre à dix-huit heures, le **Conseil Municipal de Binic-Etables-sur-Mer**, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique salle d'honneur de l'Hôtel de Ville d'Etables-sur-Mer, sous la présidence de **Monsieur Erwann LARUPT, Maire**.

Présents : LARUPT Erwann, LECORGNE Nicole, BARBIER-CUEIL Guillaume, MACHET Bernadette, DARCHE Patrice, GAILLARD Catherine, GOUEZIN Alain, CAULI Emmanuelle, GOULARD Christian, QUERRE Sophie, FALIGOT Jean-François, TARDIEU Thierry, PASQUIER-PANSART Aurélie, DODIER Yves, LE GLATIN Dominique, DENIS Alain, MONIE Lydie, MACE Daniel, BERTHELOT Yvon, REMY Colette, AVRIL Michel, LAMIDON Nathalie, FRANCILLETTE Frédérick, TREMEL-GEFFROY Sophie, BALANANT Jean-Claude, USALA-NOGUERE Sophie, FOURNIER Richard, BERTRAND Gilbert, BELLEIN-GALLO Dominique.

Secrétaire de séance : REMY Colette

Absents et représentés : YOUNSI Fanny (pouvoir à Christian GOULARD), Sylvie GUILLEMY (pouvoir à Nicole LECORGNE)

Absents : Elise BECAVIN, Luc SUPERCHI-GAILLARD

Secrétaires auxiliaires : THEBAULT Yann (DGS), Emmanuelle JAOUEN (DGA), Sylvie JANSEN (DST) de la Mairie de Binic-Etables-sur-Mer,

Nombre de conseillers en exercice :	**33**
Nombre de présents :	**29**
Nombre de votants :	**31**

◆◆◆◆◆◆◆

Délibération n° 08-07-2026-CM : Acquisition foncière des terrains et bâtiments « Jacadi » rue des Lilas – Signature d'une promesse de vente

La commune souhaite acquérir les bâtiments dits « Jacadi », situés rue des Lilas, composés de deux bâtiments principaux de stockage et de bureaux ainsi que d'un bâtiment technique annexe.

Cette acquisition est proposée en vue d'implanter le futur centre technique municipal ainsi que les bureaux actuellement rattachés au centre technique municipal, sans accueil du public, dont le site actuel est insuffisamment dimensionné depuis la fusion des communes de Binic et d'Étables-sur-Mer. Elle permettra également de mettre à disposition des associations locales des espaces de bureaux et de stockage. À terme, le projet contribuera à la rationalisation du patrimoine communal et à la libération de foncier en centralité, en vue d'une éventuelle production de logements.

En effet, depuis la fusion des communes de Binic et d'Étables-sur-Mer, les moyens techniques de la commune sont regroupés sur le site de Binic et dispersés sur d'autres bâtiments annexes à divers endroits de la commune. Le site de Binic présente aujourd'hui une capacité insuffisante pour accueillir l'ensemble des équipes techniques, des véhicules, des matériels et des stocks dans des conditions fonctionnelles, sécurisées et adaptées à l'exercice des missions municipales.

Un projet d'extension du site actuel a été étudié mais il est dorénavant considéré comme trop contraint pour être viable à terme, alors que la possibilité nouvelle d'acquérir ce site présente une réelle opportunité et des marges de manœuvre évidentes tant il permet de :

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 022-200061463-20261110-08A_07_2026_CM-DE

-regrouper les services techniques actuellement dispersés en un lieu unique
-améliorer les conditions de travail, de stockage et de maintenance
-sécuriser la conservation des matériels et véhicules municipaux
-rationaliser l'organisation des services et les déplacements des agents
-libérer, à terme, des emprises foncières actuellement occupées par des activités techniques, en vue de leur reconversion, notamment pour la production de logements en centralité.

Le propriétaire souhaite vendre les bâtiments ainsi que les parcelles alentours dont il est propriétaire qui sont en zone agricole et naturelle.

L'ensemble des deux bâtiments offre un total d'environ 7 161 m² bâtis. Le prix d'acquisition des parcelles est fixé à 1 900 000 €, hors frais d'acte. Les parcelles concernées sont les suivantes :

Numéro parcelle	Zonage PLUi	Contenance cadastrale
C 798	U	6 215 m²
C 893	U	821 m²
C 896	U	4 933 m²
C 899	U et 1AUe	246 m²
C 1006	U	2 505 m²
C 1166	Nl	2 m²
C 1167	Nl	10 m²
C 1168	Nl	67 m²
C 1170	U	194 m²
C 1172	U	38 m²
C 1174	U	53 m²
C 1175	U	921 m²
C 192	Nl	1 831 m²
C 193	Nl	1 737 m²
C 194	Nl	2 091 m²
C 195	Nl	1 100 m²
C 196	Nl	2 170 m²
C 197	Nl	1 820 m²
C 198	Nl	4 587 m²
C 210	Nl	4 323 m²
C 1177	Nl	1 012 m²

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 022-200061463-20261110-08A_07_2026_CM-DE

C 1180	NI	887 m²
C 1327	NI	1 141 m²
C 1329	NI	822 m²
C 191	AI	1 753 m²
C 906p	AI et NI	6 461 m²
Total		47 740 m²

Dans le cadre de la présente délibération, il est proposé :

1. D'autoriser le Maire à signer une promesse de vente

La promesse de vente (projet annexé à la présente délibération) comprendra les conditions suspensives suivantes :

- Absence de servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance, inscription hypothécaire ou droit de préemption
- Obtention d'un prêt bancaire part la collectivité

2. De prendre une décision modificative du budget

Afin d'autoriser l'engagement des crédits pour l'acquisition foncière ainsi que pour son financement, il est proposé de prendre la décision modificative n°1 suivante :

Budget principal – Section d'investissement			
Dépenses € TTC		Recettes	
Chap 21 – Cpte 2115 « Terrains bâtis »	1 900 000€	Chap 16 – Cpte 1641 « Emprunts »	1 900 000€

3. D'autoriser le Maire à signer un contrat de prêt

Afin de financer cette acquisition immobilière, il est proposé de recours à l'emprunt pour un montant de 1 900 000€.

Pour rappel, avant cet emprunt, la commune présentera un encours de dette de 1 159 506€ au 31/12/2026 (soit 164.7€/habitant ; moyenne de la strate de 775€/hab en 2025). Il serait de 2 750 332€ au 31/12/2027 avec cet emprunt (390€/hab).

La Banque des Territoires propose le prêt GAIA territorial pour les collectivités pour les projets d'acquisition foncière en vue de proposer un service public ou réhabiliter une friche.

Ces prêts sont indexés sur le livret A + 0,80% de marge.

Il est proposé de souscrire un prêt aux conditions suivantes :

Banque des Territoires – GAIA territorial	
Montant	1 900 000€
Taux	Taux du Livret A + 0,80 %
Durée d'amortissement	25 ans
Quotité de financement	100% du besoin d'emprunt
Profil d'amortissement	Amortissement prioritaire

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 022-200061463-20261110-08A_07_2026_CM-DE

Périodicité	Annuelle
Commission d'instruction :	0,06 % du montant de chaque Ligne de prêt (plafonnée à 20.000€)
Pénalité de dédit :	1% du montant du prêt annulé

4. D'autoriser le Maire à signer une convention de mandat avec la SPL Baie d'Armor Aménagement

Il est proposé de confier à la SPL Baie d'Armor d'assurer la maîtrise d'ouvrage par la signature d'une convention de mandat (annexée à la présente délibération)

Ce mandat consiste à confier à la SPL le soin de réaliser l'opération au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage. La mission du mandataire porte notamment sur les éléments suivants :

-Aide à la décision sur les conditions administratives et techniques selon lesquelles l'ouvrage sera étudié et réalisé,
-Préparation du choix du ou des maîtres d'œuvre,
-Signature et gestion des marchés de maîtrise d'œuvre,
-Paiement du ou des maîtres d'œuvre,
-Préparation du choix des prestataires extérieurs,
-Signature et gestion des marchés des prestataires extérieurs
-Paiement des prestataires extérieurs,
-Suivi des esquisses, études, permis, projets,
-Préparation du choix des entrepreneurs et fournisseurs,
-Signature et gestion des marchés de travaux et fournitures,
-Paiement des entreprises et fournisseurs,
-Assistance pour le suivi de chantier et la réception des travaux,
-Gestion financière et comptable de l'opération,
-Gestion administrative,

Pour l'exercice de cette mission, le mandataire percevra une rémunération forfaitaire représentant 5% du montant des travaux estimés en phase programme validé par le maître d'ouvrage, soit en valeur septembre 2026, soit une estimation de 83 809.00 € HT.

Il est précisé qu'il sera proposé lors d'un prochain conseil municipal d'autoriser le Maire à signer l'acte authentique de vente, une fois les conditions suspensives levées. Il conviendra alors de décider des suites à donner au contrat de maîtrise d'œuvre pour le projet d'extension du centre technique actuel.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2121-29, L. 2241-1 et R. 2241-1 et suivants
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment l'article L. 1111-1
Vu l'avis des domaines en date du 01/10/2026 fixant la valeur des bâtiments et des parcelles situées en zone urbaine et à urbaniser à 1 875 000 euros (15 926 m²), avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10%
Vu l'avis des domaines en date du 04/09/2026 fixant la valeur des parcelles situées en zone agricole et naturelle à 0,61€/m² (31 814 m²)
Vu la présentation du projet en réunion plénière le 02/11/2026
Vu le projet de promesse de vente ci-annexé
Vu la présentation en réunion plénière le 02/11/2026
Vu le projet de convention de mandat à la SPL annexé à la présente délibération

Envoyé en préfecture le 16/11/2026
Reçu en préfecture le 16/11/2026
Publié le
ID : 022-200061463-20261110-08A_07_2026_CM-DE

Le Conseil Municipal, avec 29 voix pour et 2 absentions (Dominique BELLEIN-GALLO, Gilbert BERTRAND) :

APPROUVE le principe d'acquisition des parcelles susvisées à la société SCI ROBERT GAUTIER, au prix de 1 900 000 euros hors frais d'acte ;

DECIDE de la décision modificative suivante :

Budget principal – Section d'investissement			
Dépenses € TTC		Recettes	
Chap 21 – Cpte 2115 « Terrains bâtis »	1 900 000€	Chap 16 – Cpte 1641 « Emprunts »	1 900 000€

AUTORISE le Maire, pour le financement de cette acquisition foncière à réaliser auprès de la Caisse des dépôts et consignations un Contrat de Prêt composé d'une ligne du Prêt pour un montant total de 1 900 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : *GAIA Territorial Long terme*

Montant : 1 900 000 euros

Durée d'amortissement :25 ans

Périodicité des échéances : Annuelle
Index : Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat + 0,80%
Révisabilité du taux d'intérêt à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du LA
Amortissement : P*rioritaire*
Absence de mobilisation de la totalité du montant du Prêt : autorisée moyennant le paiement d'une pénalité de dédit de 1% calculée sur le montant non mobilisé à l'issue de la phase de mobilisation
Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
Typologie Gissler : 1A

Commission d'instruction : 0.06 % (6 points de base) du montant du prêt

AUTORISE le Maire à signer seul le Contrat de Prêt et la demande de réalisation de fonds, et réaliser seul tous les actes de gestion utiles y afférent.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer une promesse de vente moyennant une indemnité d'immobilisation d'un montant maximum de 10% du prix, sous condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire, ainsi que toutes les pièces s'y rapportant

MET A LA CHARGE de la commune les frais d'acte.

AUTORISE le Maire à signer la convention de mandat avec la SPL Baie d'Armor Aménagement annexée à la présente délibération

Le Maire
Erwann LARUPT

COMMUNE BINIC-ETABLES-SUR-MER Côtes d'Armor

PJ N° 09-1 : Promesse de vente
PJ N° 09-2 : Convention de mandat
PJ N° 09-3 : Avis des domaines : Terres agricoles
PJ N°09-4 : Avis des domaines : Bâtiment