

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Prises par délégation du Conseil Communautaire
Délibération n° 2026-104 du 5 mai 2026

SÉANCE DU 6 OCTOBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le mardi 6 octobre à dix-sept heures trente, les membres du bureau communautaire se sont réunis à l'Amphithéâtre, 4-6 boulevard de la Gare à Loudéac, sur convocation du Président par courriel en date du trente septembre deux mil vingt-six.

Présent(e)s : Xavier HAMON, Yohann HERVO, Jean-Louis MARTIGNÉ, Olivier ALLAIN, Julien KEROMEST, François HINDRÉ, Éric LE BOUDEC, Marc GUILLAUME, Marie-Gwénola HOLLEBECQ, Martine VALLÉE, Isabelle COROUGE, Olivier RIVALLAN, Gérard DABOUDET, Cyril CONAN, Marcel PICHOT, Jean-Luc BLANCHARD, Philippe PRESSE, Odile LE STRAT, Hervé MORIN, Philippe JOSSÉ, Aurélie HERVÉ, Dominique LE LUDUEC, Georges LE FRANC, Paul ETTOUATI, Damien DEFFONTAINES, Patrice ALLENO, Maryline JAOUEN, Gilles HELLARD, Anne-Laure DUÉDAL, Evelyne GASPAILLARD, Aurélie MADIGAND, Gérard MATHÉCADE,

Excusé(e)s : Alain LEGLATIN (pouvoir à Marcel PICHOT), Mickaël DABET, Fabrice TREHOREL, Bruno LE BESCAUT (pouvoir à Gérard MATHÉCADE), Isabelle GORE CHAPEL, Virginie LEMOINE (pouvoir à Anne-Laure DUÉDAL), Sébastien QUINIO (pouvoir à Marc GUILLAUME), Laurent NEVO,

Absent(e)s : Mickaël LEVEAU, Laurent BERTHO, Nicolas TOUDIC,

Également présent(e)s : Jean-Yves MOY, Yvon PERRIN, Jean-Luc COLLEU, Christelle JOUET, Yannick MICHARD,

Secrétaire de séance : Evelyne GASPAILLARD.

B_2026_39 CESSION LOUDEAC COMMUNAUTE – SAS ELAYON

Modification de la délibération B_2023_84 du 7 novembre 2023 – Échange foncier avec soulte et précisions relatives aux conditions financières et au régime de TVA

Désignation du foncier échangé

Cet échange porte sur :

- La cession par Loudéac Communauté – Bretagne Centre à la SAS ELAYON de la parcelle cadastrée section ZS n° 116, d'une superficie de 2 047 m², située sur la commune du Mené ;
- La cession par la SAS ELAYON à Loudéac Communauté – Bretagne Centre d'une emprise d'environ 125 m² à détacher de la parcelle cadastrée section ZS n° 110, également située sur la commune du Mené.

Conditions financières

Le prix sera minoré ou majoré en fonction de la surface réellement commercialisée pour les deux parties : OUI ☒
NON ☐

Régime de taxe sur la valeur ajoutée

Il est précisé que les valeurs foncières retenues dans la présente délibération s'entendent hors taxes.
Le régime de TVA applicable à chacune des mutations immobilières sera déterminé conformément aux dispositions du Code général des impôts, en fonction de la situation fiscale de chaque partie, de la nature des terrains et de leurs conditions d'acquisition.

Selon les caractéristiques propres à chaque mutation, l'opération pourra relever d'une taxation sur le prix total, d'une taxation sur la marge lorsque les conditions légales sont réunies, ou d'un régime ne donnant pas lieu à taxation.

La présente délibération ne préjuge ni de l'assiette de taxation ni du montant de TVA éventuellement exigible au titre de chacune des mutations.

Ces éléments seront déterminés préalablement à la signature de l'acte authentique, sur la base d'une analyse fiscale établie en lien avec le notaire chargé de l'opération et les services compétents.

Le montant définitif des sommes à verser entre les parties tiendra compte des règles fiscales applicables à chacune des mutations et des modalités de liquidation de la TVA propres aux échanges immobiliers. Il est expressément précisé que la détermination du régime fiscal applicable ne pourra avoir pour effet de modifier les valeurs foncières hors taxes approuvées par le Bureau communautaire. Toute modification substantielle des conditions financières ou de l'équilibre économique de l'opération devra faire l'objet d'une nouvelle délibération.

Pour Loudéac Communauté : TVA SUR : PRIX TOTAL – 20 % ☒

MARGE ☐ :

Date de l'avis du pôle d'évaluation domaniale : 07/11/2023

Le pôle précise qu'une actualisation de son évaluation ne saurait être délivrée au vu de la délibération B 2023-84.

Valeur vénale proposée par le pôle : 13 500 € pour une superficie de 2 047 m²

Annexé : OUI ☒ NON ☐

Propriétaire	Commune	Superficie prévisionnelle cédée	Prix de revente HT/M2	Prix HT
Loudéac Communauté	LE MENE	2 047	7.50 €	15 352.50 €
SAS ELAYON	LE MENE	125	7.50 €	937.50 €
Soulte				14 415.00 €

Cette différence constitue la soulte économique de référence hors taxes au bénéfice de Loudéac Communauté – Bretagne Centre.

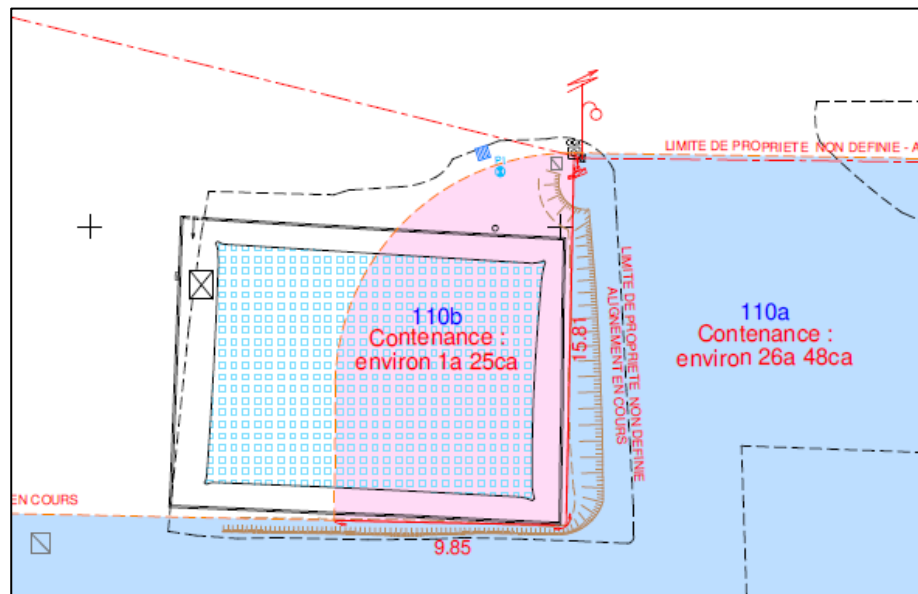
Les valeurs foncières pourront être ajustées en fonction des superficies définitives résultant des documents d'arpentage, sur la base du prix unitaire de 7,50 € HT/m².

Plan de situation

Parcelle cédée par Loudéac Communauté



Parcelle cédée par Elayon (en rose)



Conditions particulières

Il est précisé que la SAS ELAYON a édifié, à ses frais, avec l'accord du vendeur - une construction sur la parcelle cadastrée section ZS n° 116, appartenant à Loudéac Communauté – Bretagne Centre.

En conséquence, Loudéac Communauté - Bretagne Centre renonce expressément, au profit de la SAS ELAYON, au bénéfice de l'accession immobilière susceptible de résulter de l'édification d'une construction sur la parcelle précitée.

Cette renonciation porte exclusivement sur le foncier bâti ainsi que sur les constructions, installations et ouvrages réalisés et financés par la SAS ELAYON sur la parcelle cadastrée section ZS n° 116, tels qu'ils seront précisément identifiés dans l'acte authentique.

La valeur foncière retenue pour la cession de la parcelle cadastrée section ZS n° 116, fixée à 15 352,50 € hors taxes, correspond exclusivement à la valeur du terrain et exclut la valeur des constructions, installations et ouvrages réalisés et financés par la SAS ELAYON.

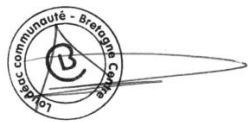
Le Bureau Communautaire, après en avoir délibéré :

DÉCIDE

1. D'approuver la modification de la délibération B_2026_39 du 6 octobre 2026 afin de préciser les conditions financières et fiscales de l'échange foncier entre Loudéac Communauté – Bretagne Centre et la SAS ELAYON.
2. De confirmer la cession par Loudéac Communauté – Bretagne Centre à la SAS ELAYON, ou à toute entité qui viendrait à s'y substituer sous réserve de l'accord de la collectivité, de la parcelle cadastrée section ZS n° 116, d'une superficie de 2 047 m², pour une valeur foncière de 15 352,50 € hors taxes.
3. De renoncer expressément, au profit de la SAS ELAYON, au bénéfice de l'accession immobilière susceptible de résulter de l'édification d'une construction sur la parcelle précitée.
4. D'approuver l'acquisition par Loudéac Communauté – Bretagne Centre auprès de la SAS ELAYON d'une emprise d'environ 125 m² à détacher de la parcelle cadastrée section ZS n° 110, pour une valeur foncière prévisionnelle de 937,50 € hors taxes.

5. D'approuver le principe d'un échange foncier avec soulte au bénéfice de Loudéac Communauté – Bretagne Centre, correspondant à une différence de valeur foncière de 14 415,00 € hors taxes, sur la base des superficies prévisionnelles.
6. De préciser que les superficies définitives seront établies par document d'arpentage et que les valeurs foncières pourront être ajustées sur la base de 7,50 € hors taxes par mètre carré, dans la limite des ajustements techniques ne modifiant pas substantiellement l'économie de l'opération.
7. De préciser que les valeurs foncières approuvées s'entendent hors taxes et que le régime de TVA applicable à chacune des mutations sera déterminé conformément aux dispositions fiscales en vigueur, sans que la présente délibération préjuge de l'assiette ou du montant de TVA exigible.
8. De préciser que le montant définitif des sommes dues entre les parties sera établi dans l'acte authentique en tenant compte du régime fiscal applicable à chacune des mutations, dans le respect des valeurs foncières et des conditions économiques approuvées par la présente délibération.
9. De préciser que les frais de bornage, d'arpentage et d'acte seront à la charge de la SAS ELAYON.
10. D'autoriser le Président de Loudéac Communauté – Bretagne Centre – ou son représentant - à accomplir toutes démarches et à signer l'acte authentique d'échange avec soulte ainsi que tous documents nécessaires à la réalisation de cette opération, dans le respect des conditions approuvées.
11. De préciser que les écritures budgétaires et comptables afférentes à cette opération seront enregistrées - sur le budget général - conformément à la nomenclature comptable applicable, après validation par les services financiers et le comptable public.
12. De préciser que les autres dispositions de la délibération B_2026_39 du 6 octobre 2026 demeurent inchangées, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la présente délibération.

Exercice :	42	Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits,
Présents :	32	Pour expédition certifiée conforme
Pouvoir(s) :	04	
Pour :	36	Loudéac, le 6 octobre 2026
Contre :	00	Le Président
Abstention :	00	



Signature numérique
de Xavier HAMON
Date : 2026.10.12
15:03:50 +02'00'

Le secrétaire de séance

Signature numérique
de Evelyne
GASPAILLARD
Date : 2026.10.12
15:04:09 +02'00'