Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212200414-20260701-202607007-DE

MAIRIE DE COATASCORN
TI KÊR KOADASKORN
22140

DELIBERATION 2026-07-007

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 1er juillet 2026

Date de convocation : le 25 juin 2026

Membres : en exercice : 11 **Présents : 10** **Votants : 10**

*L'an **deux mil-vingt-six**, le mercredi premier juillet à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués se sont assemblés au lieu ordinaire de leur séance sous la présidence de Monsieur LE CREURER Éric, Maire,*

Présents : M. LE CREURER Éric, M. FRAVAL Philippe, Mme Sophie PERROT, Mme HENRY Isabelle, M. LE GRAVET Sébastien, Mme MUFRAGGI Francine, Mme LE GUERN Anne-Marie, Mme MOREL Anaïs, Mr FOMEL Joffray, Mr GAUTHIER Sébastien.
Absents non excusés :
Absents excusés : M. Yann DEON
Pouvoir :
Secrétaire de séance : Sophie PERROT

OBJET : Rachat par la commune de la parcelle OA 1232 appartenant à l'EPF

Monsieur le Maire rappelle le projet de la commune de Coatascorn concernant la valorisation d'une ancienne ferme située 6 impasse Coat Ar Bihan.

Le projet communal s'appuie sur du foncier communal et le foncier porté par l'EPF. Le projet envisagé consiste à :

- la réhabilitation de la maison existante en logement familial ;
- la construction de 8 PLS sur le foncier porté par l'EPF ;
- la réalisation de 3 PLUS sur la parcelle communale.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 6 impasse Coat Ar Bihan. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Coatascorn 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 13 septembre 2023.

Cette convention prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

- Densité de logements minimale de 30 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement) ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI ;
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212200414-20260701-202607007-DE

MAIRIE DE COATASCORN
TI KÊR KOADASKORN
22140

Suivant acte en date du 5 mars 2024, l'EPF Bretagne a acquis les biens suivants les parcelles bâties cadastrées OA 752 et OA 1232 d'une contenance de 1519 m² au prix de 120.000 €.

Les travaux de curage, désamiantage, démolition, dépollution sont en cours de réalisation.

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

La commune de Coatascorn émet le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne la parcelle cadastrée OA 1232 d'une contenance de 1246 m².

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 le III de l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,

Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Coatascorn et l'EPF Bretagne le 13 septembre 2023,

Vu la demande d'avis au bureau de l'EPF d'approbation de la réalisation des 3 LLS sur le foncier communal,

Vu la demande de subvention Fonds vert « recyclage foncier » déposée en mai 2026,

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain de l'ancienne ferme située 6 impasse Ar Koad Bihan, la commune de Coatascorn a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF revende à la commune de Coatascorn la parcelle cadastrée OA 1232 d'une contenance de 1246 m².

5, rue de la Mairie 22140 COATASCORN - 5, straed an Ti-kêr 22140 KOADASKORN
✆ 02 96 47 00 55 - Fax : 02 96 47 08 99 - Mail : mairie.coatascorn@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212200414-20260701-202607007-DE

MAIRIE DE COATASCORN
TI KÊR KOADASKORN
22140

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 13 septembre 2023 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 30 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),
- 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.
- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement

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

Considérant qu'une demande de subvention Fonds vert « recyclage foncier » déposée en mai 2026 auprès des services de l'Etat,

Considérant que le montant définitif des travaux de déconstruction, dépollution n'est à ce jour pas connue,

Considérant que le prix de revient prévisionnel s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT-SOIXANTE-HUIT-MILLE-SIX-CENT-TRENTE-NEUF EUROS (168.638,00 EUR) HT :

Prix d'acquisition	120.000 €
Frais d'acquisition	2.114 €
Frais annexes	1.867 €
Travaux de déconstruction/désamiantage/dépollution	155.894 €
Prix de revient avant minoration	**279.875 €**
Minoration (60% du montant des travaux et réhabilitation)	111.236 €
Prix de revient prévisionnel après minoration	**168.639 €**

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 13 septembre 2023 que conformément au PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « travaux », l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu' à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant prévisionnel de 93.536 € et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant prévisionnel de 17.700 €

Considérant que la minoration a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les 5 ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération font apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la collectivité s'avérait inférieur à 20% et/ou si la réhabilitation des biens qui a amené l'application du dispositif de minoration « réhabilitation » n'est finalement pas réalisée ou qu'elle conduit à une réhabilitation dont la destination ne serait pas à dominante logement ou activité économique, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212200414-20260701-202607007-DE

MAIRIE DE COATASCORN
TI KÊR KOADASKORN
22140

Considérant que la commune ne souhaite acquérir que la parcelle non bâtie (suite aux travaux de démolition) cadastrée OA 1232,

Considérant que la parcelle bâtie cadastrée OA 752 sera rachetée ultérieurement par la commune auprès de l'EPF Bretagne,

Considérant le prix de cession de la parcelle OA 1232 est aujourd'hui estimé à SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 65.000 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 13.000 EUR,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Coatascorn de la parcelle cadastrée OA 1232 d'une contenance de 1246 m²

APPROUVE 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 CENT-SOIXANTE-HUIT-MILLE-SIX-CENT-TRENTE-NEUF EUROS (168.638,00 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération,

APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Coatascorn, des biens ci-dessus désignés, au prix de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (78.000,00 EUR) TTC,

ACCEPTE de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à signer l'acte de cession à intervenir avec l'EPF Bretagne.

Fait et délibéré, A Coatascorn, le 1er juillet 2026
Pour copie conforme, Le Maire

Le secrétaire de Séance,

MAIRIE de COATASCORN (Côtes d'Armor)

5, rue de la Mairie 22140 COATASCORN 5, straed an Ti-kêr 22140 KOADASKORN
✆ 02 96 47 00 55 - Fax : 02 96 47 08 99 - Mail : mairie.coatascorn@wanadoo.fr