Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 022-212200679-20260206-D072026-DE

Département des Côtes d'Armor

MAIRIE
DE
GRÂCES

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE GRÂCES
DU VENDREDI 6 FEVRIER 2026 – 19 H 00

❀❀❀❀

Date de la convocation : le 30 janvier 2026

Présidence de : M. Yannick LE GOFF - Maire

Présents : M. LE GOFF – Maire, M. LASBLEIZ, Mme MOURET, M. PERU, Mme BRIENT, M. LACHIVER, Mme KERHOUSSE – Adjoints au Maire, Mesdames COBIGO, COMMAULT, C. CORRE, COURTIN, LOYER, SABLE, TANGUY, Messieurs BELEGAUD, BOLLOCH, BONNEAU, CRASSIN, GIRONDEAU, LE ROUX.

Absent excusé : Monsieur Jean-Pierre MONNIER

Pouvoir avait été donné par : Monsieur MONNIER à Monsieur LE GOFF

Secrétaire de Séance : M. Pascal BONNEAU

❀❀❀❀

DELIBERATION N° 07/2026
CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS SOCIAUX – RACHAT PAR IPCS INVEST DES PROPRIETES DU 17 RUE DE SAINT JEAN

Monsieur le Maire rappelle le projet de réaliser sur le secteur à l'angle de la rue Hent Wers et de la rue Saint-Jean un immeuble semi-collectif de 12 logements locatifs sociaux, comportant 8 T2 et 4 T3 dont 8 PLS et 4 PLAI.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 17 rue Saint-Jean. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la Ville de Grâces a décidé de faire appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 02 avril 2019.

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

- densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),
- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques,
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI ;

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 022-212200679-20260206-D072026-DE

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
17/05/2019	COLA	AD 33	Bâti	50 000,00 €
17/05/2019	MARTIN	AD 34	Bâti	47 500,00 €

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

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la commune a désigné l'acquéreur suivant : IPCS INVEST, demeurant 3 B RUE DE LA MARE NOIRE, 22360 LANGUEUX, ou toute SCCV se substituant à IPCS INVEST.

Cet acquéreur a été choisi :

- pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser un immeuble semi-collectif de 12 logements locatifs sociaux, comportant 8 T2 et 4 T3 dont 8 PLS et 4 PLAI.

La Ville de Grâces émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant situé sur la commune de Grâces :

Commune de Grâces	
Parcelle	**Contenance cadastrale**
AD 192	316 m²
AD 194	431 m²
AD 195	52 m²
Contenance cadastrale totale	**799 m²**

d'une contenance globale de 799 m²,

En outre, une parcelle sera cédée à la commune de Grâces, pour modifier le carrefour entre les rues Saint-Jean et Hent Wers :

Commune de Grâces	
Parcelle	**Contenance cadastrale**
AD 193	107 m²
Contenance cadastrale totale	**107 m²**

d'une contenance globale de 107 m².

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018,

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 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,

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 022-212200679-20260206-D072026-DE

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Grâces et l'EPF Bretagne le 02 avril 2019,

Considérant que pour mener à bien le projet d'immeuble semi-collectif de 12 logements locatifs sociaux, comportant 8 T2 et 4 T3 dont 8 PLS et 4 PLAI, la Ville de Grâces a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 17 rue Saint-Jean,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à IPCS INVEST, demeurant 3 B RUE DE LA MARE NOIRE, 22360 LANGUEUX, ou toute SCCV se substituant à IPCS INVEST, le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de Grâces :

Commune de Grâces	
Parcelle	**Contenance cadastrale**
AD 192	316 m²
AD 194	431 m²
AD 195	52 m²
Contenance cadastrale totale	**799 m²**

d'une contenance globale de 799 m²,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la commune de Grâces, le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de Grâces :

Commune de Grâces	
Parcelle	**Contenance cadastrale**
AD 193	107 m²
Contenance cadastrale totale	**107 m²**

d'une contenance globale de 107 m²,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 02 avril 2019 prévoit notamment les critères d'intervention de l'EPF Bretagne suivants :

- densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),
- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques,
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI ;

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 12 logements locatifs sociaux, comportant 8 T2 et 4 T3 dont 8 PLS et 4 PLAI,

Considérant que la commune de Grâces s'engage à faire respecter ces critères à l'acquéreur sus-désigné, sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes,

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 022-212200679-20260206-D072026-DE

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT-SOIXANTE-DIX MILLE DEUX-CENT-SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE-ET-UN CENTIMES (170 278,41 EUR) HT à ce jour,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 02 avril 2019, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « aménagement », eu égard à la convention de participation de la commune relative à la viabilisation du foncier cédé à IPCS INVEST, l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu' à 60% des coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain, pour un montant de TRENTE-SIX MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES (36 093,82 EUR),

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge pour les parcelles AD 192 et 194, et sur le prix total pour les parcelles AD 193 et 195,

Considérant que le prix de cession des parcelles cédées à IPCS INVEST, demeurant 3 B RUE DE LA MARE NOIRE, 22360 LANGUEUX, ou toute SCCV se substituant à IPCS INVEST s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT-QUARANTE-DEUX MILLE QUARANTE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (142 040,72 EUR) TTC, réparti comme suit :

- Prix HT : CENT-TRENTE-QUATRE MILLE CENT-QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (134 183,76 EUR),
- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 % calculée sur la marge et le prix total : SEPT MILLE HUIT-CENT-CINQUANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (7 856,95 EUR).

Considérant que le prix de cession de la parcelle à acquérir auprès de l'EPF Bretagne s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à UN EURO (1,00 EUR) TTC, réparti comme suit :

- Prix HT : QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (0,83 EUR),
- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 % calculée sur le prix total : DIX-SEPT CENTIMES (0,17 EUR).

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 Grâces 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 l'EPF Bretagne intégrera éventuellement dans l'acte de vente à intervenir un pacte de préférence au profit de la commune de Grâces dans le cas où l'acquéreur ne réaliserait pas le projet prévu et décidait de revendre le bien dans un certain délai, en l'état ou après démolition, en totalité ou en partie,

Considérant que la commune de Grâces s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par IPCS INVEST, demeurant 3 B RUE DE LA MARE NOIRE, 22360 LANGUEUX, ou toute SCCV se substituant à IPCS INVEST.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 022-212200679-20260206-D072026-DE

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à IPCS INVEST, demeurant 3 B RUE DE LA MARE NOIRE, 22360 LANGUEUX, ou toute SCCV se substituant à IPCS INVEST du bien bâti suivant situé sur la commune de Grâces :

Commune de Grâces	
Parcelle	**Contenance cadastrale**
AD 192	316 m²
AD 194	431 m²
AD 195	52 m²
Contenance cadastrale totale	**799 m²**

d'une contenance globale de 799 m²,

DECIDE l'acquisition auprès de l'Établissement Public Foncier de Bretagne par la commune de Grâces du bien non-bâti suivant situé sur la commune de Grâces :

Commune de Grâces	
Parcelle	**Contenance cadastrale**
AD 193	107 m²
Contenance cadastrale totale	**107 m²**

d'une contenance globale de 107 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-DIX MILLE DEUX-CENT-SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET QUARANTE-ET-UN CENTIMES (170 278,41 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT-QUARANTE-DEUX MILLE QUARANTE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES (142 040,72 EUR) TTC, à IPCS INVEST, demeurant 3 B RUE DE LA MARE NOIRE, 22360 LANGUEUX, ou toute SCCV se substituant à IPCS INVEST, se décomposant comme suit :

- Prix HT : CENT-TRENTE-QUATRE MILLE CENT-QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (134 183,76 EUR),
- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 % calculée sur la marge et le prix total : SEPT MILLE HUIT-CENT-CINQUANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (7 856,95 EUR).

APPROUVE l'acquisition auprès de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, du bien ci-dessus désigné, au prix d'UN EURO (1,00 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix HT : QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (0,83 EUR),
- Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 % calculée sur le prix total : DIX-SEPT CENTIMES (0,17 EUR).

APPROUVE l'inscription dans l'acte de vente à intervenir avec IPCS INVEST ou toute SCCV qui s'y substituerait, d'un pacte de préférence au profit de la commune de Grâces dans le cas où l'acquéreur ne réaliserait pas le projet prévu et décidait de revendre le bien dans un certain délai, en l'état ou après démolition, en totalité ou en partie

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 022-212200679-20260206-D072026-DE

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.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Le Maire,

Yannick LE GOFF.

Le Secrétaire de Séance,

Pascal BONNEAU.