Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212203491-20251217-12_2025_03-DE

Département des Côtes d'Armor
Arrondissement de Lannion
Canton de Plestin les Grèves
Commune de TREDREZ-LOCQUEMEAU

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE TRÉDREZ-LOCQUÉMEAU

SEANCE DU 11.12.2025

Date de la convocation : 04.12.2025
Nombre de membres afférents au conseil municipal : 15
Nombre de membres présents : 11
Nombre de membres ayant pris part à la délibération : 15
Nombre de procuration : 4

Date d'affichage : 17/12/2025

L'an deux mil vingt-cinq et le onze décembre à 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Monsieur LE JEUNE Joël, Maire.

Présents : Joël LE JEUNE, Patrick JORAND, Mariannick LEBON, Jean-Michel VANDERPLANCKE, Joëlle BATLONGUE-LESPIELLE, Catherine MARSHALL, Vincent CADREN, Elise BUREAU, Françoise PERRIN, Frédéric PERREAU, Enora LE JEUNE.

Absents : Elsa BRIND (procuration à Mariannick LEBON), Thierry Morel (procuration à Joëlle BATLONGUE-LESPIELLE), Cécile DUVAL-BLAIZE (procuration à Jean-Michel VANDERPLANCKE), Yolande Thomas (procuration à Joël LE JEUNE).

Secrétaire de séance : art L.2121-15 du CGCT : Frédéric PERREAU.

DÉLIBÉRATION N° 3

ACQUISITION DE LA PARCELLE AB 75 : COMMERCE ET LOGEMENT

Monsieur le Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser le maintien d'un des derniers commerces de proximité ouvert à l'année, « Boulangerie, Epicerie ». La commune a souhaité une intervention foncière en vue de réaliser quelques travaux et optimiser l'exploitation de l'immeuble et de sa surface commerciale.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 20 route du Port. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Trédrez-Locquémeau 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 14 janvier 2020 ;

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

- à minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie consacrée au logement : 100 % LLS (si l'intervention d'un bailleur s'avérait compromise, une dérogation au titre des petites opérations serait sollicitée).

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212203491-20251217-12_2025_03-DE

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
25/06/2020	Société « De la Baie »	AB 75	Immeuble à usage mixte	124 500,00 €

La durée de portage maximale de 7 ans va bientôt être atteinte.

La commune de Trédrez-Locquémeau doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 14 janvier 2020, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune Trédrez-locquémeau	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 75	344 m²
Contenance cadastrale totale	**344 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 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014,*
***Vu** le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,*
***Vu** la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Trédrez-Locquémeau et l'EPF Bretagne le 14 janvier 2020,*

Considérant que pour mener à bien le projet de réaliser le maintien d'un des derniers commerces de proximité ouvert à l'année, « Boulangerie, Epicerie », la commune de Trédrez-Locquémeau a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 20 Route du Port.

Considérant que la durée de portage arrivée à son terme, il convient que l'EPF revende à la commune de Trédrez-Locquémeau les biens suivant actuellement en portage,

Commune Trédrez-locquémeau	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 75	344 m²
Contenance cadastrale totale	**344 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 14 janvier 2020 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- à minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie consacrée au logement : 100 % LLS (si l'intervention d'un bailleur s'avérait compromise, une dérogation au titre des petites opérations serait sollicitée).

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

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212203491-20251217-12_2025_03-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 DEUX CENT DIX MILLE [illegible] VINGT QUATRE EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (210 224.28 EUR) HT, se décomposant comme suit (détail joint en annexe),

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 14 janvier 2020, 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 de QUARANTE SIX MILLE SEPT CENT EUROS ET ZERO NEUF CENTIMES (46 700.09 EUR) et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de TRENTE TROIS MILLE EUROS (33 000,00 EUR),

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 commune 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,

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à CENT CINQUANTE SIX MILLE SIX CENT VINGT NEUF EUROS ET ZERO DEUX CENTIMES (156 629,02 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 130 524,19 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 26 104,84 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 Trédrez-Locquémeau 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 à l'occasion du portage,

- Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par à l'unanimité,

- DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la Commune de Trédrez-Locquémeau des parcelles suivantes :

Commune Trédrez-locquémeau	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 75	344 m²
Contenance cadastrale totale	**344m²**

- 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 TRENTE MILLE CINQ CENT VINGT QUATRE EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (130 524.19 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

- A mettre si minoration déterminée sur la base de bilan d'aménagement :
- APPROUVE les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération, issues de la fiche préparatoire en date du 9 octobre 2025,

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 022-212203491-20251217-12_2025_03-DE

- APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la Commune de Trédrez-Locquémeau des biens susdessus désignés, au prix de CENT CINQUANTE SIX MILLE SIX CENT VINGT NEUF EUROS ET ZERO DEUX CENTIMES (156 629,02 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.

- La dépense correspondante sera inscrite au budget primitif 2026.

Délibération rendue exécutoire par affichage et transmission au représentant de l'Etat le 17.12.2025

MAIRIE DE TREDREZ-LOCQUEMEAU 22300

Joël LE JEUNE, Maire

Frédéric PERREAU, secrétaire de séance

MAIRIE DE TREDREZ-LOCQUEMEAU - 22300