Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-212901177-20251216-DCM20251209-DE

Lannilis
Terre des Abers

MAIRIE DE LANNILIS
19, rue de la Mairie
29870 LANNILIS

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 décembre, à vingt heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean-François TRÉGUER, Maire.

Date de réunion : 16/12/2025
Date de convocation : 09/12/2025

Nombre de :
- conseillers en exercice : 29
- conseillers présents : 22
- conseillers votants : 25
- pouvoirs : 3

Votes : Pour : 21
Contre : 4
Abstention : 0

Etaient présents : Jean-François TRÉGUER, Claude DARÉ, Cécile LE ROUX, Henri LÉLIAS, Christelle HÉLIÈS, Gwendal LE COQ, Sabrina OULHEN, François-Guillaume LE GALL, Adeline CORNEC, Philippe MONOT, Denis MERCELLE, Jean-Michel LANNUZEL, Jean-Yves GOURIOU, Laurence CORRE, Pascal SIMIER, Sandrine LAVIGNE, Sandrine GAC, Liliane OGOR, Fabienne LANDURÉ, Charline NICOVIOTIS, Dominique MIGNON, Nadine KASSIS, Laurence GUIARD-RENAULT, Pascal HERVIO, Christelle MARTIN, formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : Alain FLOUR, pouvoir à Jean-François TREGUER
Caroline PRIGENT-LÉON, pouvoir à Charline NICOVIOTIS
David NORMAND, pouvoir à Gwendal LE COQ

Absente : Camille GUIAVARCH

Secrétaire de séance : Sandrine GAC.

DCM N°2025-12-09
OBJET
PROJET KERAVEL : RACHAT PAR UN TIERS

RAPPEL : La commune de Lannilis a pour projet de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne Agence Technique Départementale située impasse de Keravel, dans l'objectif de proposer une offre nouvelle de logements, en centre-bourg, à destination de résidents permanents.

Ce projet a notamment nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises impasse de Keravel à Lannilis. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Lannilis a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne).

À cet effet, une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 2 octobre 2020. Elle prévoit que le projet porté sur le périmètre devait atteindre les objectifs suivants :
- a minima 50% de la surface plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Dans ce cadre, l'EPF Bretagne a acquis les emprises foncières suivantes :

Date	Droits	Ref cadastrale	Contenance
07/12/2021	Nue-propriété (usufruit acquis par la collectivité)	290117 AD0098	1375 m²
07/12/2021	Nue-propriété (usufruit acquis par la collectivité)	290117 AD0099	2065 m²
02/11/2022	Pleine propriété	290117 AD0446	593 m²
26/03/2025	Pleine propriété	290117 AD0489	235m²

En 2020, avec l'appui du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, la commune de Lannilis a réalisé une étude d'aménagement visant à définir les enjeux urbains et architecturaux du futur projet.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-212901177-20251216-DCM20251209-DE

➔ Une consultation

Afin de préciser les modalités de réalisation d'un projet sur les parcelles cadastrées à Lannilis AD n°98 et AD n°99, la commune a mis en œuvre, avec l'accompagnement de l'EPF Bretagne, un appel à candidature « opérateurs immobiliers » publié sur la plateforme des Marchés Publics en Bretagne (« www.bretagne-marchespublics.com ») le 25 novembre 2023. La date limite de réception des offres était fixée au 29 janvier 2024 à 12h.

Cet appel à projet « opérateurs immobiliers » visait à retenir un opérateur ou groupement d'opérateurs dans la perspective d'une vente future du terrain afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière.

La consultation s'est déroulée en trois phases. Une première consistait à une visite du site obligatoire. Une seconde permettait à tout opérateur ayant effectué la visite de site de candidater et de remettre un mémoire technique, puis une troisième était destinée à auditionner les trois équipes disposant de la meilleure notation à la suite de l'analyse des offres.

Les critères de sélection des opérateurs définis dans l'appel à candidature et leur pondération étaient les suivants :
Critère prix – offre de charge foncière : 40%
Critère technique : 60% décomposé selon les sous-critères suivants :
Qualité de la programmation en logements : 10 points
Qualité de la composition urbaine du projet : 10 points
Qualité environnementale / prise en compte du développement durable : 10 points
Qualité architecturale et image du projet : 10 points
Capacité économique et technique du candidat : 10 points
Calendrier : 10 points

Lors de la visite de site, qui s'est tenue le 21 décembre 2023, cinq opérateurs étaient représentés :
Amenatys
Espacil
Brest Métropole Habitat
Nexity
Lamotte

Le 29 janvier 2024, à la date limite de réception des offres, deux offres avaient été déposées par les opérateurs suivants :
Offre 1 – Brest Métropole Habitat
Offre 2 - Amenatys

Les offres étant jugées recevables, les opérateurs ont été admis à venir présenter leur offre en audition le 22 mars 2024, en présence du jury composé d'élus municipaux, d'agents communaux et intercommunaux et de membre de l'EPF Bretagne.

À la suite de l'audition, des demandes de précisions et questions complémentaires ont été transmises par courriel aux candidats BMH et Aménatys le 26 mars 2024 ayant donné lieu à la transmission de réponses écrites de la part du candidat BMH le 05 avril 2024 et d'Amenatys le 10 juin 2024 puis, d'une nouvelle réunion d'échange avec les membres du jury.

➔ Projet retenu

À la suite des échanges avec les opérateurs, le jury a pu formuler un avis sur le choix de l'opérateur. Le choix du jury s'est unanimement porté sur l'offre d'Amenatys.

	Brest Métropole Habitat	Amenatys
NOTE TOTALE sur 100 points	91,90	99

Aussi, il vous est désormais proposé :

- de retenir le promoteur Amenatys, lequel s'engage à développer un projet de 22 logements dont 10 logements Ty Cocon, 6 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI et 6 logements en accession sociale PSLA ;

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-212901177-20251216-DCM20251209-DE

- d'autoriser Monsieur le maire ainsi que le représentant de l'EPF Bretagne à signer une promesse au profit d'Amenatys pour le rachat des emprises foncières suivantes :

Ref cadastrale	Contenance
290117 AD0098	1375 m²
290117 AD0099	2065 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 les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018,
Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,
Vu la convention opérationnelle et d'actions foncières signée entre la commune de Lannilis et l'EPF Bretagne le 2 octobre 2020,
Vu le dossier de consultation d'appel à candidature « opérateurs immobiliers » publié par la commune de Lannilis le 25 novembre 2023 et les modalités détaillées de consultation qu'il comporte,
Vu les propositions remises au terme de la consultation, par les groupements : Brest Métropole Habitat et Amenatys et les ajustements et précisions qui y ont été apportés à l'occasion de l'audition du 23 février 2024 puis, lors des échanges ultérieurs ;
Vu la dernière proposition remise par l'opérateur Amenatys jointe en annexe,
Vu la convention de financement « Fonds de Recyclage des Friches » en date du 01/08/2024 qui prévoyait une subvention maximum de 126.970 € dont 70 970 € au titre des dépenses effectuées par l'EPF Bretagne,
Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (DIE) numéro 2025-29117-03504 en date du 28 janvier 2025 et relatif aux parcelles vendues par la commune de Lannilis,

Considérant que pour mener à bien ce projet, la commune de Lannilis a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter l'emprise nécessaire à sa réalisation sises impasse de Keravel,
Considérant que le promoteur Amenatys a proposé le projet répondant le mieux aux attentes du cahier des charges relatif au choix de l'acquéreur établi par la commune de Lannilis en novembre 2023,
Considérant que l'offre financière d'Amenatys pour l'acquisition des biens cadastrés à Lannilis parcelles AD n°98 et 99 s'élève à cent soixante-sept mille euros (167.000 €) TTC, sous conditions suspensives mentionnées dans l'offre en annexe,
Considérant que la cession de la pleine propriété des parcelles ci-après désignées à Aménatys implique la vente par l'EPF Bretagne de la nue-propriété desdits biens et par la commune de Lannilis de l'usufruit :

Ref cadastrale	***Contenance***
290117 AD0098	*1375 m²*
290117 AD0099	*2065 m²*

Considérant que, par ailleurs, les parcelles figurant au cadastre de Lannilis numérotées AD 489 et AD 446, et actuellement en portage EPF, seront cédées à la collectivité,
Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 2 octobre 2020, prévoit notamment :

- *a minima 50% de la surface plancher du programme consacré au logement ;*
- *une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;*
- *dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI*

Considérant que le projet de l'opérateur Amenatys répond auxdits critères de la convention opérationnelle rappelée ci-dessus en ce qu'il prévoit la réalisation de 22 logements dont 10 logements Ty Cocon, 6 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI et 6 logements en accession sociale PSLA ;
Considérant que le prix de revient de l'opération portée par l'EPF Bretagne est déterminé conformément aux stipulations de l'article 5.4 de la convention opérationnelle susmentionnée et est aujourd'hui estimé à QUATRE CENT QUARANTE-CINQ MILLE NEUF CENT QUARANTE ET UN EUROS ET NEUF CENTIMES (445.941,09 €) HT dont le détail est ci-après annexé ;

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-212901177-20251216-DCM20251209-DE

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 Lannilis 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 le régime de TVA applicable à la vente des parcelles AD98 et AD99 est un régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur prix total, compte tenu de la fiscalité en vigueur ;
Considérant que le régime de TVA applicable à la vente des parcelles AD446 et AD489 est un régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge, compte tenu de la fiscalité en vigueur ;
Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 2 octobre 2020 et 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 CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (154.726,95 EUR) ;
Considérant que, pour la cession des parcelles AD98 et AD99, la différence entre le prix de cession offert par l'opérateur et le prix de revient minoré, soit la somme de QUARANTE TROIS MILLE TRENTE-ET-UN EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES hors taxes (43.031,49 € HT) sera prise en charge par la commune de Lannilis et versée à l'EPF Bretagne, au titre d'une subvention complément de prix ;
Considérant que cette subvention complément de prix sera mentionné à l'acte de cession et soumise, à ce titre, au régime de la taxe sur la valeur ajoutée sur prix total,

Liliane OGOR, François-Guillaume LE GALL et Sandrine LAVIGNE sortent de la salle avant le débat et ne participent pas au vote.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la majorité (4 avis contraires) : Dominique MIGNON, Nadine KASSIS, Laurence GUIARD-RENAULT et Pascal HERVIO), décide :

D'APPROUVER la désignation de l'opérateur « Amenatys» pour réaliser la construction de 22 logements dont 10 logements Ty Cocon, 6 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI et 6 logements en accession sociale PSLA ;

D'AUTORISER la signature d'un acte de vente par l'EPF Bretagne de la nue-propriété des biens ci-dessous mentionnés au profit d'Amenatys, au prix de CENT SOIXANTE-SIX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (166.999,00 €) HT, et de l'usufruit à UN EURO (1€) HT par la commune de Lannilis :

Ref cadastrale	Contenance
290117 AD0098	1375 m²
290117 AD0099	2065 m²

D'APPROUVER les modalités de calcul du prix de revient de la nue-propriété des biens cadastrés parcelles AD n°98 et AD n°99, rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et, son estimation pour un montant de DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE TRENTE-SIX EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (252.036,59 €) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon les modalités rappelées,

D'AUTORISER le versement par la commune à l'EPF Bretagne d'une subvention complément de prix de CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENT TRENTE-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTIMES toutes taxes comprises (51.637,79 € TTC), destinée à compenser la différence entre le prix de cession à Amenatys et le prix de revient,

D'APPROUVER la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Lannilis des biens ci-dessous désignés, au prix de QUATRE-VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (82.843,38 €) TTC,

Ref cadastrale	Contenance
290117 AD0446	593 m²
290117 AD0489	235m²

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 029-212901177-20251216-DCM20251209-DE

D'ACCEPTER 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,

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous actes et documents notamment, l'acte de cession des parcelles figurant au cadastre de Lannilis numérotées AD 489 et AD 446, ainsi qu'à prendre toutes mesures nécessaires à la poursuite des échanges avec l'opérateur Amenatys, dans le but de préciser et mettre au point les modalités ultérieures de cession à son profit du foncier cadastré à Lannilis parcelles AD n° 98 et 99, pour la réalisation du projet ;

DE DONNER POUVOIRS à Monsieur le Maire pour intervenir, au titre du versement de la subvention complément de prix, à l'acte de cession par l'EPF Bretagne au profit de l'opérateur sélectionné.

Pour extrait conforme au registre.
Le Maire, Jean-François TRÉGUER

MAIRIE de LANNILIS (Finistère)

Acte rendu exécutoire, compte tenu :
du dépôt en sous-préfecture effectué le : 23/12/2025
et de la publication effectuée le : 23/12/2025