Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212901565-20251215-2025_007_052-DE

MAIRIE
DE
PENCRAN
29800
Tél. : 02 98 85 04 42

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Délibération n° 2025_007_052

L'an deux mille vingt-cinq, le 15 décembre à 18 h 30
LE CONSEIL MUNICIPAL dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la présidence de Monsieur HERVOIR Stéphane, Maire.

Présents : Stéphane HERVOIR, Céline LANGUENOU, Jean-Pierre LE BOURDON, Guylaine SÉNÉ, Gérard LE MEUR, Annick JAFFRES, François MOREAU, Patrice DENIEL, Amar HEDDADI, Céline REBOUL, Céline PETETIN, James TESSON et Daphné HERMÈS.
Excusés : Jennifer NOU (pouvoir à Stéphane HERVOIR), Stéphanie SIMON (pouvoir à Guylaine SÉNÉ), Roméo AUNAY (pouvoir à Céline LANGUENOU) et Franck WALLON (pouvoir à Céline REBOUL)

Secrétaire de séance : François MOREAU

Date de convocation : 10 décembre 2025
Date d'affichage : 10 décembre 2025

Membres en exercice	Membres présents	Pouvoirs	Vote pour	Vote contre	Abstention
17	13	4	17	0	0

ACQUISITION DU BATIMENT « KERNEVEZ » A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Exposé :

Monsieur le Maire rappelle la volonté de la commune de mener un projet de réaménagement du centre bourg au travers des projets de densification et de renouvellement urbain.

La commune de Pencran a reçu le 21 décembre 2019 une DIA portant sur un bâtiment construit dans les années 70 à usage de garage automobile et de station-service et, à compter de 2010, à usage d'hivernage de camping-cars et autres véhicules.

La commune a souhaité saisir cette opportunité foncière stratégique et a sollicité l'EPF Bretagne pour l'acquisition et le portage de ce foncier.

Pour cela, la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas a délégué l'exercice du droit de préemption à l'EPF Bretagne par arrêté du Président en date du 29 janvier 2020.

Par décision de préemption du 13 février 2020, l'EPF Bretagne a acquis le bien situé au 2 et 4 lieu-dit Kernevez :

Date	Vendeurs	Parcelles	Surface	Nature	Prix de vente
11/07/2020	Mme Mith-Bernicot	AB 110	1 836 m²	Habitation et hangar	176 000 €

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212901565-20251215-2025_007_052-DE



Une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 3 février 2021 entre la commune de Pencran et l'EPF Bretagne. Elle prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait respecter 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 du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Par la suite, la commune a été démarchée par un opérateur intéressé par ce site pour réaliser une supérette, une boulangerie et une station-service. La commune souhaite donner suite à ce projet du fait de l'absence de commerce alimentaire dans son centre-bourg actuellement.

En contrepartie, la commune s'est engagée à réaliser plus de logements sur l'autre projet porté par l'EPF Bretagne en centre-bourg sur lequel 24 logements seront réalisés dont 17 logements locatifs sociaux (la convention initiale prévoyait 16 logements dont 4 logements locatifs sociaux).

La commune de Pencran a sollicité un avenant n°1 à la convention opérationnelle afin de définir les nouveaux critères d'engagements sur le secteur « Kernevez », à savoir :

- Projet d'activités économiques et commerciale, au titre du développement économique (boulangerie/station-service/supérette).

Un avenant n°1 à la convention opérationnelle a été signé le 22 octobre 2021

Le porteur de projet ayant renoncé au programme économique précité, la commune émet le souhait de conserver le bâtiment pour ses services techniques et les associations locales dans un premier temps tout en conservant l'ambition d'implanter un commerce à terme sur ce site.

Un rachat par la commune sur la base du prix de revient vous est proposé.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212901565-20251215-2025_007_052-DE

Délibération :

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 Pencran et l'EPF Bretagne le 3 février 2021, et l'avenant n°1 en date du 22 octobre 2021.

Considérant les éléments ci-dessus exposés,

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain du site « Kernevez », il convient que l'EPF Bretagne revende, à commune de Pencran, la parcelle cadastrée section AB n°110, d'une surface de 1 836 m²,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 3 février 2021, modifiée par avenant n°1 en date du 22 octobre 2021, prévoit les critères d'intervention suivants :

- Projet d'activités économiques et commerciale, au titre du développement économique (boulangerie/station-service/supérette).

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

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé DEUX CENT VINGT CINQ MILLES NEUF CENT EUROS ET HUIT CENTIMES HORS TAXES (225 900,08€ HT)

Ce prix de revient se décomposant comme suit :

Le prix d'acquisition de l'emprise foncière	176 000 €
Les frais de portage (frais d'acte, de publicité, impôts fonciers)	17 062,08 €
Investigations techniques (diagnostics immobiliers, sondages de sols)	32 838 €
Le prix de revient HT est égal à..... 225 900,08 € HT ***Le montant de la minoration travaux est égal à..... - 19 702,80 €*** ***Le prix de cession HT est égal à ..... 206 197,25 € HT***	

Considérant que les chiffres du tableau ci-dessus, sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et qu'en conséquence, la commune de Pencran remboursera en outre l'EPF, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-dessus, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien d'ici la signature de l'acte authentique de revente,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 3 février 2021 et 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 dépenses d'investigations techniques, pour un montant de DIX NEUF MILLE SEPT CENT DEUX EUROS ET QUATRE-VINGT CENTIMES (19 702,80€),

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge au taux de 20%,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212901565-20251215-2025_007_052-DE

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à DEUX CENT DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE-QUARTORZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (212 236,74€ TTC), se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : DEUX CENT SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (206 197,25€) ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : SIX MILLE TRENTE NEUF EUROS ET QUARANTE SIX CENTIMES (6 039,46€) ;

Le conseil municipal,
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents et représentés

Article 1 : **DEMANDE que soit procédé à la revente, par l'EPF Bretagne, à la commune de Pencran de la parcelle cadastrée section AB n°110, d'une surface de 1 836 m²,**

Article 2 : **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 DEUX CENT VINGT CINQ MILLES NEUF CENT EUROS ET HUIT CENTIMES HORS TAXES (225 900,08€ HT) à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,**

Article 3 : **APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Pencran, des biens ci-dessus désignés, au prix de DEUX CENT DOUZE MILLE DEUX CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE-QUARTORZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (212 236,74€ TTC),**

Article 4 : **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,**

Article 5 : **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,**

Pour copie conforme au registre,
Le Maire
Stéphane HERVOIR

MAIRIE DE PENCRAN (FINISTÈRE)

Le secrétaire de séance
François MOREAU