

## VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

### REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2023

#### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le onze décembre, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Thierry GAUVRIT, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Lamballe-Armor.

*Date de l'envoi de la convocation : 5 décembre 2023.*

#### **PRESENTS :**

ARTHEMISE Fabienne, BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Hélène, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MOIGNE Christine, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MIGNAN Brigitte, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

#### **ABSENTS :**

- BURLLOT David donne pouvoir à GOUEZIN Alain,
- CAURET Camille donne pouvoir à LE BOULANGER René,
- LEVY-ROBERT Christelle donne pouvoir à BRIENS Pierrick,
- L'HEVEDER Jérôme donne pouvoir à BOUZID Nathalie,
- HERCOUET Philippe.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : BENOÎT Jean-François

#### **Délibération n°2023-112**

Membres en exercice : 35 – Présents : 30 - Absents : 5 – Pouvoirs : 4

<b>AFFAIRES FONCIERES</b>
<b>RUE DU PRETANNÉ (MORIEUX) – FIN DE PORTAGE EPF</b>
<b>RETROCESSION DES BIENS A LA COMMUNE</b>

Afin de porter le projet de rénovation, transformation et construction d'un ensemble immobilier en logements sociaux, rue du Prétanné à Morieux, la commune de Morieux avait sollicité en 2016, par le biais de Lamballe Communauté, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF). Une convention opérationnelle d'action foncière a été signée entre l'EPF et Lamballe Communauté le 22 juillet 2016, transférée à la commune de Lamballe-Armor par avenant du 14 avril 2020.

L'EPF a fait l'acquisition de 2 maisons mitoyennes avec jardin sis au 3 et 5 Rue du Prétanné, au cœur du bourg de Morieux. Il s'agit des parcelles, sur la commune de Lamballe-Armor :

Parcelles	Contenance cadastrale en m <sup>2</sup>
154 AB 131	180 m <sup>2</sup>
154 AB 127	660 m <sup>2</sup>
154 AB 129	31 m <sup>2</sup>
<b>Contenance cadastrale totale</b>	<b>871 m<sup>2</sup></b>

Afin de réaliser le projet immobilier social, la commune a sollicité plusieurs organismes et bailleurs sociaux (SOLIHA, Terres d'Armor Habitat, La Rance). Le projet a fait l'objet de plusieurs scénarii qui n'ont pu aboutir au regard du contexte économique.

La commune a sollicité des acteurs privés. Un investisseur privé est intéressé par l'acquisition de l'ensemble des biens en portage ainsi que des propriétés mitoyennes communales. Le projet consiste en la rénovation intégrale des biens en plusieurs logements et leur conventionnement ANAH (parcs social privé).

Afin que ce projet puisse voir le jour, la commune sollicite la rétrocession des terrains.

Le coût de revient de l'EPF inclut le prix d'achat du foncier, les frais de portage, les déconstructions et dépollutions éventuelles ainsi que les taxes et impôts afférents. Celui-ci s'établit à 245 270,73 € HT, avec une TVA immobilière sur la marge de 1645,15 €, soit 246 924, 88 € TTC.

Les montants ci-dessus, issus du tableau ci-annexé, sont susceptibles d'évoluer à la hausse ou à la baisse pour coller à la réalité des dépenses supportées à posteriori par l'EPF Bretagne. En conséquence, la commune remboursera en outre à l'EPF, 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. Le montant de la vente précité est déterminé sous le régime de la TVA selon les règles fiscales en vigueur rappelées dans le tableau annexé.

Vu :

- Le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R.321-9,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29,
- La convention opérationnelle entre Lamballe Communauté et l'EPF Bretagne signée le 22 juillet 2016 et son transfert à la commune par avenant n°1 signé le 14 avril 2020,
- La lettre-avis de France Domaine du 18 septembre 2023 prorogeant l'avis du 14 octobre 2022 confirmant le prix de revient de l'acquisition auprès de l'EPF,

Considérant que :

- Ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la Commune de Lamballe-Armor les biens actuellement en portage rue du Prétanné à Morieux,
- Le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle est aujourd'hui estimé à 245 270,73 € HT,
- Cette estimation est susceptible d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la commune de Lamballe-Armor remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage,

### **Après en avoir délibéré**

Le Conseil municipal :

- APPROUVE la cession à la commune, par l'EPF, des biens ci-dessus désignés.
- APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient l'article 5.4 de la convention opérationnelle qui est aujourd'hui estimé à DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE DEUX-CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (245 270,73 €) HT, avec une TVA immobilière sur la marge de 1 645,15 €,
- APPROUVE la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à la Commune, des biens au prix de DEUX CENT QUARANTE SIX MILLE NEUF-CENT VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (246 924,88 € TTC), Toutes Taxes Comprises, susceptible d'évoluer selon les modalités évoquées précédemment,
- ACCEPTE de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF de Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens,

- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à intervenir à l'acte de cession correspondant et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.  
(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

A Lamballe-Armor, le

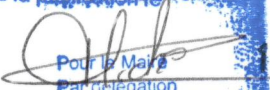
**19 DEC. 2023**

Philippe HERCOUET

Maire de Lamballe-Armor

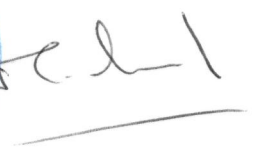
Certifié exécutoire, compte tenu :  
De la transmission en Préfecture le  
De la publication le

**19 DEC. 2023**

  
Pour le Maire  
Par déléation  
Lydie MICHEL  
Directrice  
Administration Générale

**19 DEC. 2023**





**PROJET**
**CALCUL DU PRIX DE REVIENT**  
 Cession n°1 - parcelles A0292-A0910-AB0131 à la commune

date prévisionnelle de la revente: 31/12/2023

Mis à jour le: 04/09/2023

**INVENTAIRE DES PARCELLES ACQUISES/CEDEES**

ACQUISITIONS DE L'EPF					CESSIONS DE L'EPF										
C/ propriété	parcelles	surfaces (m²)	nature du bien	prix d'acquisition	parcelles	surfaces (m²)	nature du bien	acquéreur	régime de TVA	prix de revient HT	minoration travaux	minoration réhabilitation	prix de revient minoré HT	TVA	prix de cession TTC
16-ACQ-054	A0292	655	Bâti	117 000,00 €	A0292	655	Bâti	Commune	TVA sur marge	245 270,73 €	0,00 €	0,00 €	245 270,73 €	1 654,15 €	246 924,88 €
	A0910	31	TAB		A0910	31	TAB								
19-ACQ-223	AB0131	180	Bâti	120 000,00 €	AB0131	180	Bâti								
		866		237 000,00 €		866				<b>245 270,73 €</b>	0,00 €	0,00 €	<b>245 270,73 €</b>	<b>1 654,15 €</b>	<b>246 924,88 €</b>

Dépenses éligibles à la minoration travaux = 0,00 €

minoration réhabilitation estimée au 31/12/2020 sur l'opération = 30 000,00 €

**PRIX DE CESSION:**

<b>prix de revient HT:</b>	<b>245 270,73 €</b>
minoration travaux:	- €
minoration réhabilitation	0,00 €
<b>prix de cession HT:</b>	<b>245 270,73 €</b>
TVA 20 % sur marge	1 654,15 €
<b>prix de cession TTC:</b>	<b>246 924,88 €</b>

sous réserve de travaux effectués et d'un plafond lié au déficit

**DETAIL DU BIEN PRIX DE REVIENT**

A partir de "interrogation des écritures analytiques" dans sifow, ouvrir la requête "Modèle\_requetesifow\_prix-revient\_DC\_sifow\_gbc" après avoir filtré avec montant DC autre que "vide"

Exercice	Date	Nature	Libellé de la nature	ref acquisition	ref cession	Exécuté	Objet	Fournisseur	% retenu	Montant refacturé
<b>part prise en charge</b>						<b>-247 047,13 €</b>				<b>-244 520,73 €</b>
2016	11/10/2016	6011113	Coût d'acquisition	16-ACQ-054		-117 000,00 €	Acq° Festini - A292-910 - Morieux	1270 NOTAIRES	100,0%	-117 000,00 €
2018	16/01/2018	6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-449,00 €	Avis TF 2017 - MORIEUX	TRES. LAMBALLE	100,0%	-449,00 €
2018	29/08/2018	6011121	Frais de notaire	16-ACQ-054		-2 045,83 €	Frais notaire Acq° Festini	1270 NOTAIRES	100,0%	-2 045,83 €
2018	29/08/2018	6011121	Frais de notaire	16-ACQ-054		-166,00 €	Frais notaire Acq° Festini	1270 NOTAIRES	100,0%	-166,00 €
2018	04/10/2018	6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-450,00 €	Avis TF 2018 - Morieux	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-450,00 €
2019	24/09/2019	6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-461,00 €	Avis TF 2019 - MORIEUX	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-461,00 €
2020	10/06/2020	6011113	Coût d'acquisition	19-ACQ-223		-120 000,00 €	Acq° GRUAU (préemption) - A0293 - MORIEUX	1270 NOTAIRES	100,0%	-120 000,00 €
2020	10/06/2020	6011151	Impôts fonciers	19-ACQ-223		-117,62 €	Acq° GRUAU (préemption) - A0293 - MORIEUX	1270 NOTAIRES	100,0%	-117,62 €
2020	13/10/2020	6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-476,00 €	Avis TF 2020 - LAMBALLE-ARMOR	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-476,00 €
2021	11/05/2021	6011121	Frais de notaire	19-ACQ-223		-2 111,28 €	Frais de notaire - ACQ GRUAU - MORIEUX AO293	1270 NOTAIRES	100,0%	-2 111,28 €
2021	11/05/2021	6011121	Frais de notaire	19-ACQ-223		-46,00 €	Frais de notaire - ACQ GRUAU - MORIEUX AO293	1270 NOTAIRES	100,0%	-46,00 €
2021	10/10/2021	6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-478,00 €	AVIS TF 2021 - LAMBALLE-ARMOR - MORIEUX -	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-478,00 €
2021	10/10/2021	6011151	Impôts fonciers	19-ACQ-223		-217,00 €	Avis TF 2021 - LAMBALLE-ARMOR	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-217,00 €
2021	25/11/2021	6011151	Impôts fonciers	19-ACQ-223		217,00 €	Dégrèvement AVIS TF 2021 - LAMBALLE-ARMOR -	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	217,00 €
2022	18/10/2022	6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-495,00 €	AVIS TF 2022 -LAMBALLE-ARMOR	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-495,00 €
2022	18/10/2022	6011151	Impôts fonciers	19-ACQ-223		-225,00 €	AVIS TF 2022 -LAMBALLE-ARMOR	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-225,00 €
<b>part engagée</b>						<b>0,00 €</b>				<b>0,00 €</b>
<b>part prévisionnelle</b>						<b>-750,00 €</b>				<b>-750,00 €</b>
2023		6011151	Impôts fonciers	16-ACQ-054		-515,00 €	AVIS TF 2023 - LAMBALLE-ARMOR - MORIEUX -	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-515,00 €
2023		6011151	Impôts fonciers	19-ACQ-223		-235,00 €	AVIS TF 2023 - LAMBALLE-ARMOR	SIP SAINT-BRIEUC	100,0%	-235,00 €
<b>TOTAL</b>						<b>-247 797,13 €</b>	<b>PRIX DE REVIENT HT</b>			<b>-245 270,73 €</b>