

COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
22/05/2026

Date d'affichage
01/06/2026

Nombre de conseillers
En exercice : 21
Présents : 17
Votants : 18

L'an deux mil vingt six

*Le 27 mai à 20 Heures 00 Minute, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de monsieur Pascal HERVÉ (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, ANGER Morgane, LE GONIDEC Guy, BONDIGUEL Nathalie, ISAMBARD Albert, GUIGNON Fabienne, BERTHELOT Roselyne, Rémy GORON, LEMONNIER Claude, JEULAND Rachel, HAMON Sylvie, LEGOUT Séverine, LOHIER Sylvain, LENOBLE Julie, LE GAC Matthieu, NOEL Cindy, GUIBLIN Aline,

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : CLOLUS Alain, CROCQ Régis, ONEE Yvane, ROCHELLE Stéphane,

ABSENTS : Néant

POUVOIR : ROCHELLE Stéphane donne pouvoir à HERVÉ Pascal

Mme Aline Guiblin est désignée secrétaire de séance.

N°10-05-2026 – Acquisition immobilière – Cour des Savoir Faire

Monsieur le Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser une opération de renouvellement urbain en réhabilitation, permettant la création de 5 logements locatifs dont 4 logements sociaux PLUS/PLAI, de 3 ateliers d'artisans d'art et d'une salle d'exposition en extension de l'office du tourisme.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises place de la Mairie. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Bazouges-la-Pérouse 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 09 juin 2022.

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

- Densité de logements minimale de 30 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement) ;
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI. Cependant, si le programme de logements comprend 5 logements ou moins, ce critère ne s'appliquera pas ;
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
21/10/2022	RIMBERT	AB 327-328	Bâti	80 000,00 €

Par acte du 21 octobre 2022, l'EPF Bretagne a cédé à la commune de Bazouges-la-Pérouse l'usufruit temporaire jusqu'au 03 juillet 2029, des parcelles AB 327-328.

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

La commune émet le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne la nue-propiété des biens suivants :

Commune Bazouges-la-Pérouse	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AB 327	490 m ²
AB 328	370 m ²
Contenance cadastrale totale	860 m ²

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 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,

Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Bazouges-la-Pérouse et l'EPF Bretagne le 09 juin 2022,

Considérant que pour mener à bien son projet de renouvellement urbain, la commune de Bazouges-la-Pérouse a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées place de la Mairie,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la commune de Bazouges-la-Pérouse la nue-propiété des biens suivant actuellement en portage,

Commune Bazouges-la-Pérouse	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AB 327	490 m ²
AB 328	370 m ²
Contenance cadastrale totale	860 m ²

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 09 juin 2022 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 30 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement) ;
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI. Cependant, si le programme de logements comprend 5 logements ou moins, ce critère ne s'appliquera pas ;
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques.

Considérant que la commune de Bazouges-la-Pérouse 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 est aujourd'hui estimé à SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (64 827,55 EUR) HT (détail joint en annexe),

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

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 09 juin 2022, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière "Réhabilitation" pour un montant de DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 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 le 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 SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (64 827,55 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 64 827,55 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge au taux de 20 % : 0,00 EUR,

Considérant que la commune de Bazouges-la-Pérouse a sollicité auprès de l'EPF Bretagne un différé de paiement,

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 Bazouges-la-Pérouse 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,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité

Demande que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Bazouges-la-Pérouse de la nue-propiété des parcelles suivantes :

Commune Bazouges-la-Pérouse	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AB 327	490 m ²
AB 328	370 m ²
Contenance cadastrale totale	860 m 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 SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (64 827,55 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

Approuve les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération, dans la fiche préparatoire en date du 13 avril 2026,

Approuve la cession par l'EPF Bretagne à la commune, des biens ci-dessus désignés, au prix de SOIXANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (64 827,55 EUR) TTC,

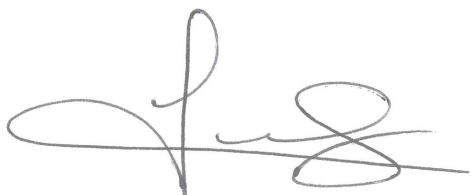
- la somme de DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-ET-UN CENTIMES (12 965,51 EUR), correspondant à une partie du prix de revient hors taxe pour un montant de DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET CINQUANTE-ET-UN CENTIMES (12 965,51 EUR) et à l'intégralité de la taxe sur la valeur ajoutée applicable au prix de revient exigible à la signature de l'acte authentique de vente et à verser dans les soixante jours suivant cette date,
- la somme de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE-ET-UN EUROS ET DEUX CENTIMES (25 931,02 EUR), correspondant à une partie du prix de revient hors taxe, exigible à la première date anniversaire de la signature de l'acte authentique de vente, et à verser dans les soixante jours suivant cette date,
- la somme de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE-ET-UN EUROS ET DEUX CENTIMES (25 931,02 EUR), correspondant au solde du prix de revient hors taxe, exigible à la seconde date anniversaire de la signature de l'acte authentique de vente, et à verser dans les soixante jours suivant cette date.

A défaut de paiement dans lesdits délais de soixante jours, la commune de Bazouges-la-Pérouse sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité de retard quotidienne égale à un pour mille du montant impayé hors taxes avec un minimum de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour.

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 ou son représentant 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 Secrétaire de Séance
Aline GUIBLIN



Le Maire
Pascal HERVÉ

