

Délibération n°2023-12-136

Date de convocation : 13 décembre 2023

Conseillers en exercice : 45	Présents : 40	Votants : 43
------------------------------	---------------	--------------

ZI du Fromeur à Landivisiau – Revente par l'EPF de Bretagne

L'an deux mil vingt-trois, le 19 du mois de décembre à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Plouzévédé, salle Mil Ham, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Etaient présents

M. BRETON Jean-Pierre, M. JEZEQUEL Jean, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, Mme CLAISSE Laurence, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, Mme LE ROUX Catherine, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, M. ABALAIN Jean-Luc, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, M. RIOU André, Mme MARTINEAU Gaëlle, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, Mme TORRES Sonia, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie

Avaient donné
procuration

M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine
Mme KERVELLA Julie à M. JEZEQUEL Sébastien
Mme QUILLEVERE Gwénaëlle à M. BODIGUEL Robert

Absent(s) excusé(s)

M. LE BORGNE Laurent
M. BRAS Philippe

Absent(s)

/

Participaient aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services, et Mme THOMAS Valérie, conseillère aux décideurs locaux/DGFiP

Secrétaire de séance : Mme CARRER Bernadette

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Il est rappelé le projet de la Communauté de communes du pays de Landivisiau (CCPL) de réaliser une restructuration de la zone d'activités industrielles du Fromeur à Landivisiau.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises lieudit Fromeur à Landivisiau. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la CCPL 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 22 décembre 2020, suivie d'un avenant signé le 26 novembre 2021.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
27/09/2021	SCI MORGANE	BR0017	Immeuble à usage de bureaux
25/11/2022	LANDI APPRO	BR0036	Terrain
09/02/2022	Commune de Landivisiau	BR37	Une bande de terrain correspondant à l'emprise d'une voie ferrée
21/06/2022	COOPERL ARC ATLANTIQUE	Commune de Landivisiau : BR53 Commune de Lampaul-Guimiliau : E60 E1364 E1370 E1380 E1383 E1367 E2211	Terrains bâtis
11/05/2023	Acte d'échanges avec TECNOR SOFAC	BR60 BR67 BR68 BR69 BR72	Diverses parcelles de terre



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

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la CCPL a désigné les acquéreurs suivants :

- la société AEI Technologie, demeurant Impasse Eugène Freyssinet ZI du Vern 29400 Landivisiau,
- la société Landi Fromeur, demeurant Lieu-dit Placenan 29420 Plouéan,
- la CCPL.

Ces acquéreurs ont été choisis pour la qualité du projet qu'ils proposent. En effet AEI Technologie s'engage notamment à construire deux bâtiments neufs pour dédiés à l'activité de commerce de gros agricole. Il a d'ailleurs déposé une autorisation d'urbanisme pour un premier bâtiment (entrepôt et bureaux) en date du 13 novembre 2023 pour la construction.

La CCPL émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède :

- A la société AEI Technologie les biens suivants situés sur la commune de Landivisiau :

Parcelles	Contenance (m ²)
BR 60	8 401
BR 68	11 049
BR 77	272
BR 72	10
BR 76	1 040
TOTAL	20 772

- A la société Landi Fromeur le bien suivant situé sur la commune de Landivisiau :

Parcelles	Contenance (m ²)
BR 78	1 051
TOTAL	1 051

La CCPL émet également le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants sur la commune de Landivisiau et Lampaul-Guimiliau :

Parcelles	Contenance (m ²)
BR 17	2 000
BR 79	120
E2376	10
E2378	20
BR 74	381
BR 75	1
BR 36	4 171
BR 67	527
BR 69	1500
TOTAL	8 730

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 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 la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la CCPL et l'EPF Bretagne le 22 décembre 2020 ;

Vu l'avenant n°1 du 26 novembre 2021 à la convention opérationnelle précitée ;

Considérant que pour mener à bien le projet de restructuration de la zone d'activités industrielles du Fromeur, la CCPL a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées au lieudit Fromeur sur les communes de Landivisiau et de Lampaul-Guimiliau ;

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende :

- A la société AEI Technologie les biens suivants situés sur la commune de Landivisiau :

Parcelles	Contenance (m ²)
BR 60	8 401
BR 68	11 049
BR 77	272
BR 72	10
BR 76	1 040
TOTAL	20 772

- A la société Landi Fromeur le bien suivant situé sur la commune de Landivisiau :

Parcelles	Contenance (m ²)
BR 78	1 051
TOTAL	1 051

- A la CCPL les biens suivants sur la commune de Landivisiau et Lampaul-Guimiliau :

Parcelles	Contenance (m ²)
BR 17	2000
BR 79	120

E2376	10
E2378	20
BR 74	381
BR 75	1
BR 36	4 171
BR 67	527
BR 69	1500
TOTAL	8 730

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 SOIXANTE QUATORZE MILLE CINQ CENT VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES (274 528,72 EUR) se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 236 446,33 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% : 38 082,39 EUR,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge et sur le prix total ;

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 CCPL 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 toute différence positive entre le prix de cession définitif et le prix de revient de l'EPF Bretagne, sera reversée par l'EPF Bretagne à la CCPL ;

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée

le 22 décembre 2020 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne pour les projets de restructuration de zones d'activités économiques :

- une action visant à restructurer et requalifier la zone d'activité existante ;
- une réalisation respectant une démarche d'aménagement qualitatif ;

Considérant que les projets des acquéreurs sus-désignés répondent auxdits critères en ce qu'ils participent à une requalification et à une densification de la zone ;

Considérant que l'EPF Bretagne intégrera éventuellement dans les actes de vente à intervenir un pacte de préférence au profit de la CCPL dans le cas où les acquéreurs ne réaliseraient pas les projets prévus et décidaient de revendre les biens dans un certain délai, en l'état ou après démolition, en totalité ou en partie ;

Considérant que la CCPL s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par :

- AEI Technologie ;
- Landi Fromeur ;

Vu la conférence des maires en date du 12 décembre 2023 ;

Ayant entendu son rapporteur, M. Robert Bodiguel, vice-président ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Demande que soit procédé à la revente par l'EPF de Bretagne :**
 - **Des parcelles BR 60, BR 68, BR 72, BR 76 et BR 77 d'une contenance globale de 20 772 m² à la société AEI Technologie.**
 - **De la parcelle BR 78 d'une contenance globale de 1 051 m² à la société Landi Fromeur.**
 - **Des parcelles BR 36, BR 17, BR 79, BR 67, BR 69, BR 74, BR 75, E 2376, E 2378 d'une contenance globale de 8 730 m² à la CCPL.**

- **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 SOIXANTE QUATORZE MILLE CINQ CENT VINGT HUIT EURO SOIXANTE DOUZE CENTIMES TTC (274 528,72 EUR) à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités.**
- **Approuve la cession par l'EPF Bretagne, des parcelles BR 60, BR 68, BR 72, BR 76 et BR 77, au prix de TROIS CENT SOIXANTE TREIZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS TTC (373 896,00 EUR TTC) à la société AEI Technologie, demeurant Impasse Eugène Freyssinet ZI du Vern 29400 Landivisiau.**
- **Approuve la cession par l'EPF Bretagne de la parcelle BR 78 au prix d'UN EURO (1,00 €) TTC, à la société Landi Fromeur demeurant Lieu-dit Placenan 29420 Plouénan.**
- **Approuve la cession par l'EPF Bretagne à titre gratuit des parcelles BR 36, BR 17, BR 79, BR 67, BR 69, BR 74, BR 75, E 2376, E 2378 à la CCPL.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 20 décembre 2023.

La Secrétaire de séance,
Bernadette CARRER.

Le Président,
Henri BILLON.



PROJET

CALCUL DU PRIX DE REVIENT
 Cession -

date prévisionnelle de la revente: 30/03/2024

Mis à jour le: 12/12/2023

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	TVA	prix de cession TTC	
21-ACQ-001	BR0017	2 000	Bati	59 999,00 €	BR0017	2 000	Bati	CC de Landivisiau	TVA sur marge	66 278,10 €	1 255,82 €	67 533,92 €	
21-ACQ-233	BR0037	2 483	terrain	1,00 €	BR0076	1 040	terrain	AEI Technologie	TVA sur marge	0,42 €	0,00 €	0,42 €	
					BR0077	272	terrain	AEI Technologie	TVA sur marge	0,11 €	0,00 €	0,11 €	
					BR0078	1 051	terrain	Landi Fromeur	TVA sur marge	0,42 €	0,00 €	0,42 €	
					BR0079	120	terrain	CC de Landivisiau	TVA sur marge	0,05 €	0,00 €	0,05 €	
21-ACQ-234	E0060	3 400	Bati	15 000,00 €	E0060	3 400	Bati	Tecnor				revendue	
	E1364	2 270	terrain		E1364	2 270	terrain	Tecnor				revendue	
	E1370	880	terrain boisé		E2375	870	terrain boisé	Tecnor				revendue	
	E1380	1 085	Bati		E2376	10	terrain boisé	CC de Landivisiau	TVA sur marge	-897,22 €	0,00 €	-897,22 €	
	E1383	125	terrain		E1380	1 085	Bati	Tecnor				revendue	
	E1367	10	terrain boisé		E1383	125	terrain	Tecnor				revendue	
	E2211	269	terrain		E1367	10	terrain boisé	Tecnor				revendue	
	BR0053	1 872	terrain		E2377	249	terrain	Tecnor					revendue
					E2378	20	terrain	CC de Landivisiau	TVA sur marge	-1 794,45 €	0,00 €	-1 794,45 €	
					BR0073	1 490	terrain	Tecnor					revendue
BR0074				381	terrain	CC de Landivisiau	TVA sur marge	-34 184,23 €	0,00 €	-34 184,23 €			
21-ACQ-146	BR0036	4 171	terrain	23 000,00 €	BR0075	1	tarrain	CC de Landivisiau	TVA sur marge	-89,72 €	0,00 €	-89,72 €	
	BR0060	8401	terrain	165 449,90 €	BR0036	4 171	terrain	CC de Landivisiau	TVA sur marge	29 182,95 €	1 236,59 €	30 419,54 €	
BR0067	527	terrain	BR0060		8401	terrain	AEI Technologie	TVA sur prix total	69 574,96 €	13 914,99 €	83 489,95 €		
BR0068	11049	terrain	BR0067		527	terrain	CC de Landivisiau	TVA sur prix total	4 364,48 €	872,90 €	5 237,38 €		
BR0069	1500	terrain	BR0068		11049	terrain	AEI Technologie	TVA sur prix total	91 505,02 €	18 301,00 €	109 806,03 €		
BR0072	10	terrain	BR0069		1500	terrain	CC de Landivisiau	TVA sur prix total	12 422,62 €	2 484,52 €	14 907,14 €		
			BR0072		10	terrain	AEI Technologie	TVA sur prix total	82,82 €	16,56 €	99,38 €		
		40052		263 449,90 €		40 052				236 446,33 €	38 082,39 €	274 528,72 €	

PRIX DE CESSION:

prix de revient HT:	236 446,33 €
minoration travaux:	- €
minoration réhabilitation:	0,00 €
prix de cession HT:	236 446,33 €
TVA (20%)	38 082,39 €
prix de cession TTC:	274 528,72 €

Reventes			
	AEI Technologie	Landi Fromeur	CC de Landivisiau
HT	311 580 €	0,42 €	
TVA	62 316,00 €	0,58 €	
TTC	373 896,00 €	1,00 €	0,00 €