

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 10 JUILLET 2020

L'an deux mille vingt, le vendredi dix juillet, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Plouézec, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle Ostrea, en public restreint, sous la présidence de Monsieur Jacques MANGOLD, Maire.

Etaient présents :

M. MANGOLD Jacques, Maire

Mme HAGARD Elisabeth – Mme GRAEBER Sophie – M. LE JOUANARD Armand, Adjoint

M. BRULARD Michel – M. THIESSARD David, Conseillers délégués,

Mme SUPERCHI Danièle – Mme CHAPUY Claudine – Mme BEAUVERGER Joelle – M KESSLER Pascal -

Mme HERY France – Mme AMOURET -LE BIDEAU Sylviane - Mme RIVOALLAN Véronique – Mme LE

JEUNE Emmanuelle – M. LAHAYE Mathieu – Mme LE FRALLIEC Chloé – M. HELLO Nicolas.

Etaient absents et représentés :

M. PAGNY Gilles a donné procuration à Monsieur MANGOLD Jacques – M. SIMON Yvon a donné procuration à Monsieur THIESSARD David – M. MOIGNET Stéphane a donné procuration à Madame GRAEBER Sophie.

Etaient absents et excusés :

Mme OLLIVIER Jeannine – M. LE FRIEC Dominique – M. POMMELET David

Secrétaire de séance : Madame France HERY

ORDRE DU JOUR

- Approbation du Procès-verbal de la réunion du 29 juin 2020

1 – MUNICIPALITE

- 1.1 – Election des délégués aux élections sénatoriales du 27 septembre 2020.

2 – URBANISME – CADRE DE VIE

- 2.1 – Rétrocession à titre gratuit d'un usufruit temporaire à l'Etablissement Public Foncier Régional de Bretagne
- 2.2 – Réalisation d'un cabinet médical : demande de revente d'un bien par l'EPFR de Bretagne au promoteur
- 2.3 – Réalisation d'un cabinet médical : achat par la commune du bâtiment auprès du promoteur (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

3 – FINANCES

- 3.1 – Attribution de subventions

4 – QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

Le maire ouvre la séance en indiquant que celle-ci est justifiée par la nécessité de procéder à la désignation des délégués et des suppléants du conseil municipal en vue de l'élection des sénateurs qui se déroulera le 27 septembre prochain.

Il informe également le Conseil municipal que la sélection de la société chargée de procéder à la refonte du site internet de la commune est en voie de finalisation.

1 – MUNICIPALITE

1.1 – Election des délégués aux élections sénatoriales du 27 septembre 2020

Après vote à bulletin secret, sont déclarés élus délégués et suppléants du conseil municipal en vue de l'élection des sénateurs :

- Jacques MANGOLD
- Elisabeth HAGARD
- Gilles PAGNY
- Sophie GRAEBER
- Danièle SUPERCHI
- Armand LE JOUANARD
- Dominique LE FRIEC
- France HERY
- Michel BRULARD
- Jeannine OLLIVIER

2 – URBANISME – CADRE DE VIE

2.1– Rétrocession à titre gratuit d'un usufruit temporaire à l'Etablissement Public Foncier Régional de Bretagne

Une convention opérationnelle d'actions foncières a été conclue entre la commune et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, les 20 et 23 avril 2015 afin de permettre à cet établissement public de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation d'une opération de rénovation du centre bourg, dont celui du site de l'ancienne école Notre Dame du Gavel.

Sur ce site doivent être réalisées deux opérations par deux opérateurs distincts :

- Un cabinet médical, par un promoteur privé, sur la parcelle AN n° 333
- Des logements sociaux, par un bailleur social (Guingamp Habitat), sur la parcelle AN n° 332.

Dans le cadre de cette opération, la commune a procédé fin 2019 à des travaux de déconstruction et de désamiantage du site pour un montant de 92 000 €.

La commune a par ailleurs acquis, auprès de l'EPFR, l'usufruit temporaire d'une partie de cette propriété afin de réaliser les travaux sus mentionnées en prévision du démarrage du chantier de construction du cabinet médical.

Dans le cadre du montage juridique initialement prévu avec l'EPFR, il avait été convenu que la commune cède cet usufruit au promoteur, en intégrant dans le prix de vente le coût des travaux sus mentionnés, dont le coût total s'élève exactement à 92 016 € TTC, l'EPFR cédant simultanément au promoteur la nue-propriété de ce bien pour lui permettre ensuite d'engager les travaux de construction du cabinet médical.

Il s'avère que ce montage se heurte à des difficultés juridiques et fiscales, liées aux conditions de rétrocession d'un usufruit très encadré par le Code Général des Impôts.

Après s'être rapprochée du notaire en charge du dossier et de la Comptable publique de la Collectivité, la collectivité a estimé judicieux de revoir le montage envisagé comme suit :

- Rétrocession de l'usufruit temporaire sur la parcelle AN n° 333, à l'EPFR de Bretagne, à titre gratuit
- Vente par l'EPFR au promoteur du bien sus visé avec intégration des frais de désamiantage et de déconstruction (92 016 € TTC)
- Rétrocession par l'EPFR de cette somme (92 016 € TTC) à la collectivité en suite de cette vente.
- Vente, par le promoteur, à la commune, en V.E.F.A., du cabinet médical.

Le maire propose donc au Conseil municipal de délibérer sur ce dossier.

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment son article L2129

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières conclue avec l'EPFR de Bretagne les 20 et 23 avril 2015

Vu le permis de construire délivré à la société EQUITY construction pour la construction d'un cabinet médical

Vu l'acte de vente à la commune de Plouézec par l'EPFR de l'usufruit temporaire sur une partie du site (parcelle AN n°333) en date du 27 décembre 2019

Entendu l'exposé du maire

Après délibération, à l'unanimité,

DECIDE de vendre à l'EPFR de Bretagne, l'usufruit temporaire dont la commune de Plouézec est propriétaire sur la parcelle AN n° 333

FIXE le montant de cette transaction à l'euro symbolique.

AUTORISE le maire signer l'acte de vente à intervenir.

2.2 – Réalisation d'un cabinet médical : demande de revente d'un bien par l'EPFR de Bretagne au promoteur

Monsieur Le Maire rappelle le projet de la commune de Plouezec de réaliser une opération d'aménagement en centre-bourg comprenant une maison médicale et des logements locatifs sociaux sur le site de l'ancienne école Notre Dame du Gavel.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 1 RUE DU CAP GUILLAUME LE QUERE à Plouézec. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Plouézec 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 23 avril 2015.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
5/04/2019	Asso Guillaume Pinchon	AN 264	Bâti ancien

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

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la commune de Plouézec a désigné l'acquéreur suivant :

- EQUITY PROMOTION ou la SCCV qui lui sera substituée,

Cet acquéreur a été choisi :

- pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à développer un projet de maison médicale concerté avec la commune de Plouézec et les professionnels de santé. Il a d'ailleurs obtenu une autorisation d'urbanisme, à savoir permis de construire n° PC 022214 19 P0037 en date du 17 mars 2020 l'autorisant à réaliser son projet de maison médicale ;

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant situé sur la commune de Plouézec :

Parcelle cadastrée AN numéro 333 d'une contenance de 916 m².

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 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 commune de Plouézec et l'EPF Bretagne le 23 avril 2015,

Vu l'avenant n°1 en date du 13 février 2018 à la convention opérationnelle précitée,

Considérant que pour mener à bien le projet de construction d'une maison médicale, la commune de Plouézec a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 1 RUE DU CAP GUILLAUME LE QUERE,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la société EQUITY ou la SCCV qui s'y substituerait le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de Plouézec : parcelle cadastrée AN 333 d'une contenance de 916 m².

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à QUARANTE ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (41 963,91 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 34 969,93 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 6 993,99 EUR,

Considérant qu'à ce prix de revient de l'EPF Bretagne il est nécessaire d'ajouter le montant des travaux réalisés par la commune soit 92 016 € TTC,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie 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 commune de Plouézec 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 la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 23 avril 2015 prévoit notamment sur l'ensemble du parcellaire acquis par l'EPF le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 25 % minimum de logements locatifs sociaux

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné se réalise sur la partie du foncier dédié à l'accueil de professionnels de santé et que la partie logements sera réalisée sur l'autre partie du terrain (parcelle AN332) et respectera les critères de l'EPF énoncés ci-dessus,

Considérant que la commune de Plouézec s'engage à faire respecter le projet conduit par le promoteur Equity,

Entendu l'exposé de Monsieur Le Maire

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

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à : EQUITY PROMOTION ou la SSCV qui lui sera substituée du bien suivant situé sur la commune de Plouézec : parcelle cadastrée AN numéro 333 d'une contenance globale de 916 m²,

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de QUARANTE ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (41 963,91 EUR) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE le prix de vente total (prix de revient EPF Bretagne + Travaux réalisés par la commune) de CENT TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (133 979,91 € TTC),

APPROUVE la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT TRENTE TROIS MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (133 979,91 € TTC), à EQUITY PROMOTION ou la SCCV qui lui sera substituée,

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

2.3 – Réalisation d'un cabinet médical : achat par la commune du bâtiment auprès du promoteur (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

Dans le cadre du projet de la commune de réaliser une opération d'aménagement en centre bourg comprenant un cabinet médical et des logements locatifs sociaux sur le site de l'ancienne école Notre Dame du Gavel, une convention opérationnelle d'action foncière a été signée avec l'Etablissement Public Foncier Régional de Bretagne, le 23 avril 2015.

En exécution de cette convention, l'EPFR a acquis ce bien, le 5 avril 2019.

Ce projet entre maintenant dans sa phase de réalisation par la création du cabinet médical par un promoteur privé.

Celui-ci achètera ce bien auprès de l'EPFR, et doit ensuite le revendre à la collectivité dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement.

Cette dernière transaction s'effectuera aux conditions suivantes :

- Cession par le promoteur à la commune, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement
- Fixation du prix de vente à la somme de 2770 € H.T/m² de S.H.O. N, intégrant le coût de construction du futur cabinet médical et le prix du foncier, soit la somme totale de 498 600 € HT.

Le maire propose donc au Conseil municipal de délibérer sur ce dossier.

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment son article L2129

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières conclue avec l'EPFR de Bretagne les 20 et 23 avril 2015

Vu le permis de construire délivré à la société EQUITY construction pour la construction d'un cabinet médical, le 17 mars 2020

Vu l'acte de vente à la commune de Plouézec par l'EPFR de l'usufruit temporaire sur une partie du site (parcelle AN n°333) en date du 27 décembre 2019

Vu la délibération de ce jour décidant la vente de cet usufruit temporaire à l'EPFR

Vu la délibération de ce jour sollicitant la revente par l'EPFR de Bretagne à la société EQUITY PROMOTION ou la S.C.C.V. qui lui sera substituée du bien cadastré section AN n° 333 d'une superficie de 916 m², au prix de 133 979.91 €TTC

Entendu l'exposé du maire

Après délibération, à l'unanimité,

DECIDE d'acheter auprès de la société EQUITY PROMOTION ou la S.C.C.V qui lui sera substituée, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, un bâtiment à usage de cabinet médical, d'une superficie Hors Œuvre Nette de 180 m², à édifier par ladite société sur un terrain situé rue du Capitaine Guillaume Le Quéré, cadastré AN n° 333, d'une superficie de 916 m²

FIXE le montant de cette transaction à la somme de 498 600 € H.T.

AUTORISE le maire à signer l'acte de vente à intervenir.

S'ENGAGE à prévoir les crédits correspondants au budget.

3 – FINANCES

3.1– Attribution de subventions

Par délibération en date du 10 février 2020, le Conseil municipal a procédé à la répartition des subventions aux associations pour 2020.

Certaines demandes ont été cependant ajournées, dans l'attente de précisions complémentaires. D'autre part, une demande supplémentaire a été présentée en mairie depuis cette date.

Le maire propose donc au Conseil Municipal de procéder à l'attribution de subventions complémentaires.

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment son article L2129

Vu l'avis du Bureau Municipal du 1^{er} juillet 2020

Entendu l'exposé du maire

Après délibération, à l'unanimité,

DECIDE de voter diverses subventions telles qu'indiquées ci-dessous :

<u>ASSOCIATIONS SPORTIVES</u>					
<u>Nouv n°</u>	<u>Ancien n°</u>	<u>Associations</u>	<u>Subvention 2019</u>	<u>Propositions bureau du 01/07/2020</u>	<u>Décision CM Du 10/07/2020</u>
<u>A13</u>		Goëlands de Plouézec Football Club	Nouvelle association	500 €	500 €
<u>ASSOCIATIONS DIVERSES</u>					
<u>C20</u>	<u>C31</u>	Comice Agricole du Canton Agricole	100 €	300 €	300 €

CHARGE le maire de procéder à leur mandatement.

4 -QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

4.1- Compte rendu de la délégation du maire

Décision du 09 Juillet 2020 :

Convention d'assistance à Maitrise d'ouvrage avec la société PRO CLUB – Le Mans (72000), pour la conclusion d'un marché de fourniture de denrées alimentaires pour l'année 2021

Frais d'adhésion : 210 € H.T. – 252 € TTC

Rémunération du prestataire : 4% du volume d'achats H.T. réalisé par le Pouvoir Adjudicateur.

Le Conseil municipal prend note.

4.2 – Désignation d'un « Veilleur municipal »

Le Maire indique au Conseil municipal que le Directeur de la Mission Locale ouest Cotes d'Armor l'a informé d'un projet d'instaurer dans chaque commune qui dépend de son territoire un « veilleur municipal ».

Celui-ci, désigné par le Conseil municipal, pour toute la durée du mandat, serait le correspondant de la Mission Locale tout au long de l'année et aurait pour mission d'identifier, relayer des situations de jeunes de 16 à 29 ans qui nécessiteraient un accompagnement de la part de la Mission Locale en matière d'orientation scolaire, de recherche d'emploi, de formation qualifiante, d'aides à la mobilité, etc...

Le Maire propose au Conseil de délibérer sur ce dossier.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2121 -29 et L 2121 -33

Vu la lettre du Directeur de la Mission Locale Ouest Côtes d'Armor en date du 15 juin 2020 sollicitant la désignation d'un « veilleur municipal »

Vu l'avis de la Commission des Affaires Sociales – Solidarités – Attribution de Logements en date du 6 juillet 2020

Entendu l'exposé du Maire

Après avoir délibéré, à l'unanimité

DESIGNE Monsieur Michel BRULARD, conseiller municipal délégué, en qualité de « veilleur municipal », correspondant de la Mission locale Ouest Côtes d'Armor, pour la durée du présent mandat municipal.

DIT que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Directeur de la Mission Locale Ouest Côtes d'Armor.

L'ordre du jour étant épuisé, le maire lève la séance à 19 h10.