

**QUIMPER BRETAGNE
OCCIDENTALE
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 15 février 2024
Rapporteur :
Monsieur Dominique LE ROUX

N° 4

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 26/02/2024
- la transmission au contrôle de légalité le : 26/02/2024 (accusé de réception du 26/02/2024)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

**Acquisition et cession concomitantes d'un ensemble immobilier 44 rue Paul Borrossi à
Quimper (ex EHPAD Les Bruyères)**

Il est proposé l'acquisition et la cession concomitantes d'un ensemble immobilier appartenant à l'OPAC et situé à QUIMPER, 44 rue Paul Borrossi.

Le projet de territoire de Quimper Bretagne Occidentale a inscrit dans l'axe n°2 « Maintien d'une dynamique pour une attractivité maîtrisée » le défi 2.9 « développer le bilinguisme français-breton ».

Plus précisément, l'objectif opérationnel n°2 prévoit de « faire de la langue bretonne un marqueur fort de l'identité du territoire de Quimper Bretagne Occidentale et faciliter l'appropriation de ce marqueur par les acteurs publics et privés » en soutenant « les démarches ayant pour objectif le développement de la transmission de la langue bretonne ».

C'est notamment dans ce cadre que sont envisagées l'acquisition et la cession concomitantes des anciens locaux de l'OPAC abritant l'EHPAD des Bruyères au profit de l'association Kroashent Kerne pour y développer un pôle d'hébergement et d'activités en langue bretonne, ouvert à toute la diversité des cultures.

L'ensemble immobilier est situé à QUIMPER, 44 Rue Paul Borrossi, et cadastré section IM Numéros 124 et 253 ; il appartient actuellement à l'OPAC. Il est donc nécessaire de réaliser concomitamment une acquisition par Quimper Bretagne Occidentale auprès de l'OPAC puis une cession par Quimper Bretagne Occidentale à l'association Kroashent Kerne.

Le collège Diwan, situé rue de Vendée à Quimper, a fait part depuis plusieurs années de besoins de locaux d'hébergement collectif à proximité du collège. Le site de l'EHPAD représente une réelle opportunité car l'affectation de ce bâtiment serait de nature à consolider toute la filière d'enseignement et de formation sur le quartier ANRU tout en participant concrètement à la mixité sociale.

De plus, se dessine l'opportunité de constituer un pôle permettant l'expression de la langue bretonne, au cœur de la Cornouaille tout en s'inscrivant pleinement dans le projet de mixité sociale au sein du quartier de Penhars.

L'association Kroashent Kerne a pour objet, tel que repris dans ses statuts associatifs constitutifs, de faire de l'ensemble immobilier qu'elle aura acquis :

- La création, l'animation et la gestion d'un pôle d'accueil, d'échanges, de formation et d'hébergement, consacré à la langue bretonne ;
- L'hébergement, durant l'année scolaire, des élèves internes du collège Diwan Jakez Riou ;
- Les activités socioculturelles liées à la diversité des langues et cultures ;
- La contribution à l'animation du quartier de Kermoysan.

Plus précisément, l'association souhaite notamment mettre en place :

Un lieu d'activités et d'hébergement à l'année, tant sur la période scolaire que les vacances

Le collège Diwan accueille ses élèves, internes, deux soirs par semaine à l'Île Tudy pour la quatrième année consécutive, soit à 30 minutes de trajet du collège, dans un bâtiment vétuste qui ne peut accueillir que 70 élèves maximum. Outil d'immersion linguistique, l'hébergement fait partie intégrante de la pédagogie et de l'apprentissage de la langue.

Pendant les vacances scolaires et durant les week-ends, une offre d'hébergement à prix abordable pourra être développée pour les membres de structures culturelle ou sportive. Durant les vacances d'été, le centre projeté d'accueillir des jeunes travailleurs saisonniers, des artistes et/ou des bénévoles durant les festivals, nombreux l'été en Cornouaille.

Un lieu de formations professionnelles et personnelles à la langue bretonne

L'Institut supérieur de formation Kelenn prévoit d'occuper une partie des locaux de Kroashent Kerne pour y dispenser sa formation longue à la langue. L'hébergement des enseignants et étudiants est également prévu. D'autres associations pourront utiliser les locaux pour de la formation à la langue bretonne.

La création potentielle d'un lieu d'accueil d'activités pour les jeunes (ALSH) et les adultes

Ce projet est porté par la fédération Ti ar vro Kemper, partant d'un constat d'absence de structure permettant l'accueil, sur le temps périscolaire des enfants scolarisés au sein des écoles bilingues breton-français sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale. Ce centre de loisirs sera ouvert à tous les élèves bretonnants, scolarisés dans les trois filières d'enseignement (Diwan, bilingue publique ou privé).

Des stages à destination des adultes dans les domaines de la musique, danse, théâtre, gouren, audiovisuel etc. pourront s'y dérouler à l'initiative des associations membres de Kroashent Kerne.

Un tiers lieu culturel pour réunir les bretonnants et les apprenants

L'ambition de l'association est de proposer un lieu de mutualisation et de vie pour le breton. Un partenariat avec les associations du quartier et une possibilité de location des salles permettra le développement d'actions collectives, de formations culturelles dans le domaine des arts, des résidences d'artistes, des projets spécifiques au quartier ou avec les établissements scolaires de Penhars.

Au-delà de la compétence de « Rayonnement, promotion du territoire et de son identité régionale », ce projet s'inscrit pleinement dans les actions de Quimper Bretagne Occidentale.

Dans le cadre de la politique de la ville, la réalisation de ce projet au cœur du quartier de Kermoysan identifié dans le contrat de ville ainsi que dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Kermoysan (NPNRU) répond à l'objectif de diversification et de mixité sociale du quartier.

De plus, l'offre d'hébergement diversifiée répond à la politique du logement d'intérêt communautaire et l'offre de formation à celle du soutien à l'enseignement supérieur.

Conformément aux articles L1311-9 à L1311-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Domaine a été saisi pour avis. Le bien a été évalué dans cet avis à 830.000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale sans justification particulière à 705.500 €.

Les travaux de désamiantage et de déconstruction ont été valorisés par l'OPAC à la somme de 600.000 € H.T. Par ailleurs, si le bâtiment n'est pas déconstruit, le montant des travaux indispensables à la durée de vie du bâtiment et rénovation énergétiques, quelle que soit la future destination de cet ensemble immobilier, a été estimé par l'OPAC à la somme de 3.136.000 € HT.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération pour acquérir à un prix plus faible.

Compte tenu de l'importance stratégique de la cession de ce bien pour le territoire de Quimper Bretagne Occidentale et comme exposé ci-avant, il est proposé de céder à l'association Kroashent Kerne cet ensemble immobilier au prix d'UN EURO symbolique en s'appuyant notamment sur les causes, clauses et garanties suivantes :

Pour garantir l'absence de toute revente et spéculation du fait de cette acquisition à l'euro symbolique, deux clauses de garanties seront prévues tant dans l'acquisition que dans la cession à intervenir avec l'OPAC et l'association Kroashent Kerne comme étant des conditions essentielles et déterminantes des contrats ;

- Une clause d'intéressement en cas de revente à un prix supérieur à celui d'acquisition garantissant la restitution économique de toute plus-value au propriétaire initial (OPAC) ;
- Une clause imposant une obligation de destination des lieux cédés reprenant l'objet social de l'association Kroashent Kerne tel qu'existant aujourd'hui et auquel l'association devra s'engager.

Ces clauses seront convenues pour une durée de 15 ans qui prendront effet à compter de la signature des actes authentiques définitifs.

Les actes seront réalisés en la forme authentique notariée ou administrative, aux frais de l'association Kroashent Kerne.

Mesdames Isabelle ASSIH, Valérie LECERF-LIVET, Annick PHILIPPE et messieurs Alain DECOURCHELLE, David LESVENAN, Hervé HERRY, Christian CORROLLER étant sortis de la salle (ne prenant part ni aux délibérations, ni au vote), après avoir délibéré (1 abstention ; 47 suffrages exprimés dont 47 voix pour), le conseil communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'autoriser l'acquisition de l'ensemble immobilier situé à QUIMPER appartenant à l'OPAC 44 rue Paul Borrossi, cadastré section IM Numéros 124 et 253 au prix d'un euro symbolique ;
- 2 - d'autoriser la cession du même ensemble immobilier concomitamment à l'association Kroashent Kerne au même prix d'un euro symbolique avec report de la clause d'intéressement et de la clause d'obligation de destination ;
- 3 - d'autoriser madame la présidente et/ou monsieur le vice-président délégué à signer les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.