

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 21 mars 2024

**Rapporteur :
Madame Françoise DORVAL**

N° 13

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité sur le site Internet, pour une durée de deux mois, à compter du : 26/03/2024
- la transmission au contrôle de légalité le : 26/03/2024 (accusé de réception du 26/03/2024)

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

Ilôt tour d'Auvergne - Acquisition de terrains auprès de l'EPF

L'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) de Bretagne ayant assuré pour le compte de la Ville l'acquisition et le portage foncier d'un ensemble immobilier situé Rue de la Tour d'Auvergne, il convient de lui acheter ce bien afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier de la gare.

Pour mener à bien le projet de renouvellement urbain sur le quartier « Gare », la commune de Quimper et la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale ont signé le 6 septembre 2013 une convention opérationnelle afin que l'établissement public puisse acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, pour le compte des deux collectivités sur un périmètre défini.

Cette convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 80 log/ha ;
- 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Le projet de l'ilôt Rue de la Tour d'Auvergne fait partie intégrante de l'opération de requalification urbaine du quartier de la gare de Quimper. Cet îlot est l'un des six secteurs d'intervention prioritaire de « Quimper Cœur de ville », et pour lequel le projet est lauréat du dispositif « Fonds friches – recyclage foncier 2021 » et bénéficie d'une subvention.

Ce site a été identifié dans le cadre de la recomposition de l'offre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain suite aux démolitions réalisées sur Kermoyan.

Le projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières par l'EPF sur ce secteur dont les biens suivants, situés Rue de la tour d'Auvergne, pour le compte de la commune.

Ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF revende à la commune de Quimper les biens suivant actuellement en portage :

Parcelles (références cadastrales)	Contenance cadastrale (en m²)
BK 93	235
BK 325	651
BK 102	550
BK 324	169
BK 98	117
BK 457	82
BK 99	140
Total	1944

Conformément à la convention opérationnelle, ce prix de revente correspond au prix de revient c'est-à-dire au total des sommes dépensées par l'EPF (prix d'achat, frais de notaires, coût de démolition, coûts de gestion, taxes foncières, etc.) auxquelles s'applique un taux d'actualisation de 1%/an du prix des biens depuis leur acquisition.

L'EPF a réalisé les travaux de proto-aménagement en vue de mettre à disposition un foncier déconstruit et compatible avec l'implantation du projet.

Le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols.

Ce prix est aujourd'hui estimé à 801 733,31 € TTC, se décomposant comme suit :

prix de revient HT:	795 638,25 €
minoration travaux:	-127 527,16 €
prix de cession HT:	668 111,09 €
TVA (20%)	133 622,22 €
prix de cession TTC:	801 733,31 €

Etant entendu que le prix de revient comprend notamment le cout des acquisitions à hauteur de 520 000 € hors frais et 168 858,70 € de coûts de démolition.

Les chiffres ci-dessus sont susceptibles d'évoluer pour être conformes à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne ; en conséquence la commune de Quimper remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le prix de revient, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage,

La vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total, étant entendu que le régime de TVA pourrait éventuellement évoluer.

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 192 000 €, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale sans justification particulière à 211 000 €.

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.

Cette différence entre le prix de cession de l'EPF conforme à la convention opérationnelle et la valeur estimée par le Domaine s'explique car l'EPF a acquis des biens bâtis, et a dépensé des frais de portage et de travaux. Or le Domaine a évalué les terrains nus après démolition.

La commune s'engage à respecter les critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de cession hors taxes ci-après définis par la convention opérationnelle :

- Densité de logements minimale de 80 log/ha ;
- 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Les frais liés au transfert de propriété seront pris en charge par la commune de Quimper.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- 1 - d'approuver les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant 668 111,09 € HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités ;
- 2 - d'approuver la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à la commune, des biens sis rue de la Tour d'Auvergne et cadastrés section BK numéros 93, 325, 102, 324, 98, 457 et 99, au prix de 668 111,09 € HT, TVA en supplément ;
- 3 -d'autoriser madame la maire ou son représentant à signer tous les actes à intervenir.