

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 8 novembre 2021

AFFICHE LE 15/11/2021

Nombre de Conseillers :

En exercice : 15

Présents : 12

Votants : 12

L'an deux mille vingt et un, le 8 novembre à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-PHILIBERT, dûment convoqué, s'est réuni à la mairie, salle du conseil, sous la présidence de M. François LE COTILLEC, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 26 octobre 2021

PRÉSENTS : François LE COTILLEC - Philippe FLOHIC - Marine BARDOU - Pierrick EZAN – Armelle LE FOURNIER – Alain LAVACHERIE - Georges ALBOUY – Patrick AVALLE – Christina CARBONNET SUEUR – Eric JEGOU - Myriam JEGARD - Nathalie CHOQUIER GUILBAUD

ABSENTS EXCUSES : Michèle BELLEGO – Anne Du BOISBAUDRY

ABSENTE : Rozenn ANTHOINE

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Marine BARDOU

Ouverture de la séance à 19h07

Appel nominal

ADMINISTRATION GENERALE

1- APPROBATION DU COMPTE RENDU DU DERNIER CONSEIL

Les membres du Conseil Municipal approuvent à l'unanimité le compte rendu du 5 octobre 2021

ENVIRONNEMENT

DÉLIBÉRATION N° 2021_073 : Extension du périmètre d'intervention foncière du Conservatoire du Littoral

Préambule :

En 1975, création du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est créé (établissement public rattaché au ministère en charge de l'environnement) :

- pour protéger les rivages (densité de population 2.5 fois supérieure à la moyenne nationale),
- pour protéger les milieux naturels et la biodiversité (fragilité naturelle)
- pour la mise en valeur des patrimoines remarquables

Les missions qui lui sont dévolues sont prévues à l'art L322-4 du code de l'environnement et consistent à :

- mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique, en partenariat avec les collectivités locales et sur une aire de compétence comprenant les cantons côtiers et rives des lacs de plus de 1000 ha

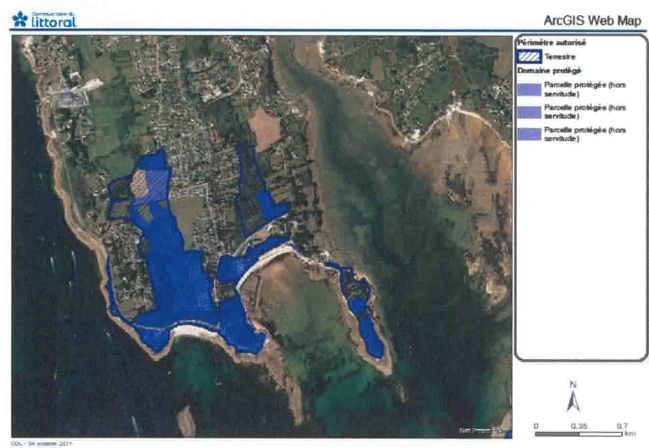
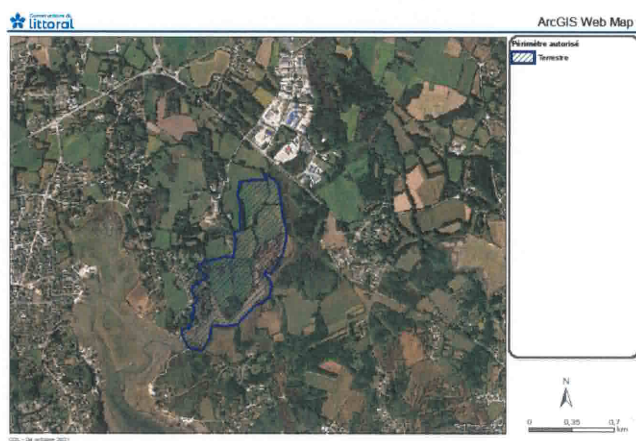
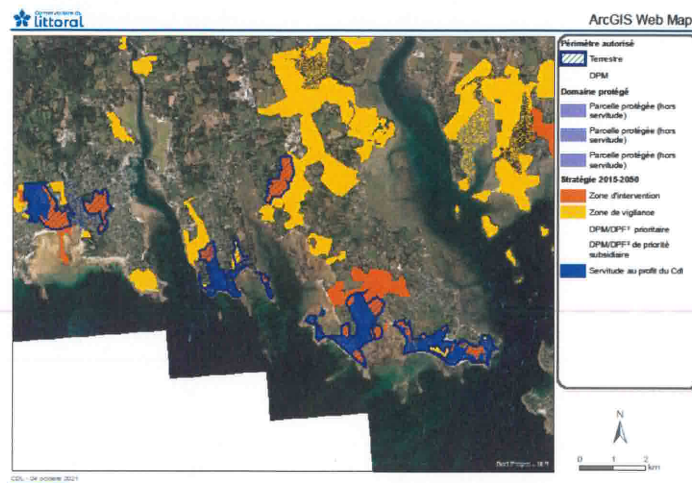
En Bretagne, le Conservatoire du Littoral c'est :

- 145 périmètres d'intervention validés représentant 29 000 ha dont 11 000 hectares acquis (en Morbihan : 37 sites – 8687 ha dont 2491 ha acquis)
- Plus de 250 conventions d'usages
- 60 gestionnaires et plus de 130 gardes du littoral
- 8 millions de visiteurs

La situation sur Saint Philibert :

Actuellement, le périmètre d'intervention foncière du Conservatoire du Littoral est de 76 hectares répartis sur 2 zones :

- Un périmètre de 49 hectares sur le secteur de KERYONDRE – KERCADORET et MEN ER BELLEC, dont 37 hectares acquis et protégés,
- Un second de 27 hectares sur le marais de KERIOLET



Proposition d'extension du périmètre

La conservation des paysages de qualité et le maintien de la diversité des espaces constituent des enjeux forts et justifient l'extension du périmètre d'intervention foncière pour protéger les milieux naturels associée à celle de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

Outre leur qualité paysagère, les milieux abrités par le contour du futur périmètre sont également d'une forte valeur patrimoniale.

Comme on peut le voir sur la photo aérienne, le périmètre projeté constitue deux véritables trames vertes et bleues bordées majoritairement par des zones urbanisées qui soumettent les zones naturelles à une forte pression.

La création de ce périmètre permettra au Conservatoire du littoral de se positionner à l'amiable ou par voie de préemption, par l'acquisition de parcelles que les propriétaires souhaiteraient vendre, afin de mener des actions de restauration et de gestion favorables à la préservation et le renforcement des qualités écologiques et paysagère. Cette intervention permet de préserver ces zones de l'artificialisation liée à la proximité de l'urbanisation, mais aussi de l'abandon entraînant une banalisation des milieux. Par ailleurs, ces deux espaces participent aux bassins versants des deux étangs, et à ce titre, la maîtrise des usages constitue un élément essentiel de la préservation de la qualité des eaux, de la gestion hydraulique, et des espèces présentes sur les milieux humides.

L'intervention du Conservatoire du littoral assure la pérennité des mesures de protection des milieux naturels et est en mesure de favoriser la gestion de ces espaces par des activités pastorales afin de conforter la présence d'espaces ouverts.



Un rappel est fait par M. Le Maire sur les couleurs des différents périmètres projetés en séance (voir légendes des plans)

M. Avelle : qui a défini la zone du nouveau périmètre ?

Mme Bardou répond que ce tracé date de l'ancien mandat, mais que ce sont bien les élus qui ont proposé cette extension

M. Avelle , après explications de Mme Bardou et M. Flohic, reformule comme suit : le Conservatoire propose et la commune donne son avis

Mme Bardou confirme et rajoute que dans les années 1990, la mise en place des premiers périmètres d'interventions se sont faits à la demande de la collectivité.

M. Ezan rappelle que le conservatoire sera autorisé à intervenir, dans le cas où les propriétaires sont d'accord pour vendre.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU l'article L322-4 du code de l'environnement

Ci-dessus exposé, et entendu lors du précédent conseil municipal les explications du Conservatoire du Littoral, Le conseil municipal, par un vote à l'unanimité,

- Emet un avis favorable à l'extension du périmètre d'intervention foncière du Conservatoire du Littoral tel que présenté

FONCIER - URBANISME

DÉLIBÉRATION N° 2021_74 : Rachat des emprises foncières – projet Rue Georges Camenen

Pour rappel, la commune de Saint Philibert a lancé un appel à projet en 2019, dans la continuité du grand programme de revitalisation du centre bourg, pour la création de logements locatifs sociaux et ainsi assurer sur la commune la possibilité à des ménages de s'installer à l'année.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises rue Georges Camenen à Saint-Philibert. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Saint-Philibert 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 2019.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
13/06/2019	LE CAPITAINE	AI 152-153	Bâti
09/10/2019	LE SAUSSE	AI 80-85	Bâti

A la demande de la commune de Saint-Philibert, 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 Saint-Philibert a désigné l'acquéreur suivant :

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

Cet acquéreur a été choisi :

- Avec le concours d'AQTA ;
- Pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à développer 2 projets à savoir :
 - 1°) Sur les parcelles cadastrées section **AI n° 80 et 85 (10 rue Georges Camenen)**
 - ✓ 7 Logements à usage d'habitation destinés à la location sociale dont :
 - ✓ 3 pavillons individuels dont 1 T3 et 2 T4 en R+1, sans garage
 - ✓ 1 immeuble collectif de 4 logements dont 1 T2 et 1 T3 en RDC et 2 T3 en R+1.
 - 2°) Sur les parcelles cadastrées section **AI n° 152 et 153 (19 rue Georges Camenen)**
 - ✓ 3 Logements à usage d'habitation destinés à la location sociale dont :
 - ✓ 1 pavillon individuel de type T4
 - ✓ 1 immeuble collectif de 2 logements dont 1 T3 en RDC et 1 T3 en R+1
- Il a d'ailleurs déposé une autorisation d'urbanisme, à savoir PC 56 233 20 T0017 (10 rue G. Camenen) et PC PC 56233 20 T0018 délivrés le 09/11/2020.

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

Ref.cadastre	Contenance
AI 152	57 m ²
AI 153	548 m ²
AI 80	375 m ²
AI 85	754 m ²

d'une contenance globale de 1 734 m²,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

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° 218-31 du 19 janvier 2018,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Saint-Philibert et l'EPF Bretagne le 23 avril 2019,

Vu l'appel à projet lancé par la commune en partenariat avec AQTA en septembre 2019,
Vu la délibération n° 2020-28 du conseil municipal en date du 10 février 2020 validant l'appel à projet du bailleur social Armorique Habitat,
Vu l'Avis de la Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan en date du 30 décembre 2020 concernant les biens cadastrés section AI n°80-85,
Vu l'Avis de la Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan en date du 6 janvier 2021 concernant les biens cadastrés section AI n°152-153,
Vu les projets de conventions de cessions en annexe
Vu les plans et projets de conventions de rétrocessions des voiries en annexe
Vu la délibération n° 2021-045

Considérant que pour mener à bien les 2 projets, la commune de Saint-Philibert a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées rue Georges Camenen.

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

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

les bien suivant actuellement en portage situés sur la commune de Saint-Philibert :

Ref.cadastre	Contenance
AI 152	57 m²
AI 153	548 m²
AI 80	375 m²
AI 85	754 m²

d'une contenance globale de 1 734 m²,

Considérant que le prix de revient s'établit, après prise en compte des subventions communautaires et de la minoration foncière, conformément à l'article 5.4 des 2 conventions opérationnelles et est aujourd'hui estimé à CINQ CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS TRENTE-NEUF (**558 898,39 EUR**) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 524 995,81 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge au taux de 10 % : 225,21 EUR,
- Taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total au taux de 10 % : 33 677,37 EUR,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie pour partie sur le prix total et sur la marge pour l'autre,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4 des deux conventions opérationnelles d'actions foncières en date du 23 avril 2019, 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, pour un montant de SOIXANTE QUINZE MILLE SIX CENT SOIXANTE SIX EUROS QUATRE-VINGT-QUATRE (**75 666,84 EUR**),

Considérant l'arrêté n°2020AG/64 du Président d'AQTA attribuant à l'EPF Bretagne une aide communautaire pour la cession du foncier à un opérateur social d'un montant de VINGT-QUATRE MILLE EUROS (**24 000,00 EUR**) concernant le projet sis 19 rue Georges Camenen,

Considérant l'arrêté n°2020AG/65 du Président d'AQTA attribuant à l'EPF Bretagne une aide communautaire pour la cession du foncier à un opérateur social d'un montant de CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (**56 000,00 EUR**) concernant le projet sis 10 rue Georges Camenen,

Considérant que le bien ci-dessus désigné sera cédé au prix de SOIXANTE HUIT MILLE SIX CENTS EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (**68 600,48 EUR**) TTC, inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 64 439,20 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge incluse au taux de 10% : 27,64 EUR,
- Taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total au taux de 10 % : 4 133,64 EUR,

Considérant que la différence entre le prix de cession et le prix de revient, soit la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (490 297,91 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 460 556,61 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée sur la marge au taux de 10 % : 197,57 EUR,
- Taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total au taux de 10 % : 29 543,73 EUR,

sera prise en charge par la commune de Saint-Philibert et versée à l'EPF Bretagne au titre d'une subvention complément de prix, laquelle concrétise le soutien de la commune de Saint-Philibert à la réalisation du projet qui sera réalisé par :

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

Considérant que cette subvention complément de prix sera mentionnée à l'acte de cession et soumise, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession,

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 Saint-Philibert 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 les deux conventions opérationnelles encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signées le 23 avril 2019 prévoient notamment 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)
- 100% minimum de logements locatifs sociaux

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit la réalisation de 10 logements locatifs sociaux,

Considérant que la commune de Saint-Philibert s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par :

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

M. Avelle formule ne pas y avoir compris grand-chose à l'énoncé, M. Le Maire convient que l'application de la TVA sur marge (*appliqué sur la marge et non le prix de vente, ici tient compte des opérations de démolitions*) et TVA est en effet une affaire complexe, mais précise que les protagonistes (EPF et Armorique Habitat) ayant modifié leurs calculs de répartition il y a lieu de délibérer à nouveau, le montant TTC s'en trouvant modifié.

M. Albouy demande quand la commune va toucher l'argent de la vente

M. Flohic explique alors qu'il ne s'agit de vente pour la commune mais d'un remboursement à l'EPF qui a fait l'avance des fonds au moment de l'acquisition.

M. Le Maire précise encore que la commune remboursera l'EPF sur 3 ans)

Mme Bardou précise que l'EPF (Etablissement Public foncier) intervient pour les collectivités qui en font la demande pour les opérations foncières situées en centre bourg, et informe que tout dernièrement, l'intercommunalité vient de lancer un programme similaire hors bourgs (hors périmètre de l'EPF) (objectif de réserve de foncier)

Le conseil, après en avoir délibéré, par un vote à l'unanimité

- **DEMANDE** que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à :

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

du bien suivant situé sur la commune de Saint-Philibert :

Ref.cadastre	Contenance
AI 152	57 m ²
AI 153	548 m ²
AI 80	375 m ²
AI 85	754 m ²

d'une contenance globale de 1 734 m²,

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 CINQ CENT CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS TRENTE-NEUF (**558 898,39 EUR**) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de SOIXANTE HUIT MILLE SIX CENTS EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (68 **600,48 EUR**) TTC à :

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

AUTORISE le versement par la commune de Saint-Philibert à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une subvention complément de prix d'un montant de QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET QUATRE VINGT ONZE CENTIMES (490 **297,91 EUR**) TTC, destinée à compenser la différence entre le prix de cession à l'acquéreur et le prix de revient, pour soutenir l'acquéreur dans la réalisation de son projet,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, dont les conventions de cession et les conventions de rétrocession

DONNE POUVOIRS à Monsieur le Maire pour intervenir, au titre du versement de la subvention complément de prix, à l'acte de cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au profit de :

SA d'Habitations à Loyer Modéré d'Armorique (Armorique Habitat) dont le siège est à LANDERNEAU (29419), Parc d'Innovation de Mescoat

ABROGE la délibération n° 2021-045 du 27 mai 2021,

DELEGATIONS/ INFORMATIONS DU MAIRE

Monsieur Le Maire informe les membres du conseil de l'obtention par la commune du **Label Terre Saine** pour sa gestion des espaces verts (zéro phyto et durable) Saint Philibert fait ainsi partie des rares communes morbihannaises distinguées (avec Pluneret, Camors et Auray pour le territoire de l'intercommunalité)

Les élus saluent l'investissement des agents sur cette gestion au naturel, et Monsieur Le maire précise que Monsieur le Sénateur, Joël Labbé viendra à Saint Philibert pour la remise du Label, probablement sur le temps fort du Jardin au Naturel, l'occasion d'en faire une vraie réussite d'équipe !



Questions diverses :

Monsieur Le maire invite les élus à rester présents pour la présentation du Plan Communal de Sauvegarde, juste à suivre le Conseil Municipal

Fin de la séance à 19h33

La secrétaire de séance
Marine BARDOU

Le Maire,
François LE COTILLEC