

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CREHEN**

SEANCE DU 8 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le huit avril, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de CREHEN, régulièrement convoqué le trois avril, s'est réuni en session extraordinaire au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Madame Marie-Christine COTIN, Maire.

PRÉSENTS : **Mme COTIN, Maire**
Mmes JOUFFE, LAIGO, LONCLE, MM. BOURGET, MACÉ, Adjoints
Mmes BURLLOT, DETOT, EVEN et MENIER, Conseillères Municipales
MM., BOITTIN, CADE, DOS et LETONTURIER Conseillers Municipaux

EXCUSÉS : **Mme MARTIN (procuration à Mme COTIN), M. BIARD (procuration à Mme EVEN) et M. MILLOT (procuration à M. MACE)**

Madame EVEN Virginie a été élue Secrétaire.

--- ===0=== ---

1. PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE
--

Madame le Maire rappelle que la copie intégrale du registre des délibérations du Conseil Municipal de la séance du 28 mars 2024 a été transmise à chaque conseiller avant la présente réunion.

Elle invite les conseillers municipaux à faire part de leurs observations éventuelles.

Aucune observation n'étant faite, le procès-verbal de la réunion du 28 mars 2024 est adopté à l'unanimité.

Madame Le Maire demande l'autorisation d'ajouter au débat de la séance du jour, le choix d'un fournisseur pour le changement d'une chaudière à gaz qui vient de tomber en panne.

Aucun élu ne s'étant opposé, ce sujet est ajouté à l'ordre du jour.

2. LOGEMENT CLLAJ RUE DE LA FONTAINE - ACQUISITION D'UNE CHAUDIÈRE GAZ

Madame Claudine LONCLE, Adjointe au Maire en charge des bâtiments communaux, explique au conseil municipal, que la chaudière d'un des logements mis à disposition du CLLAJ (Comité Local du Logement Autonome des Jeunes), 37 Rue de la Fontaine, est en panne.

Agée de plus de vingt ans il n'est pas possible de la réparer et elle présente des devis pour une chaudière à condensation gaz neuve.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de retenir l'offre de la société Gaz Dépannage pour la somme de 3180 € HT pour la fourniture et la pause d'une chaudière Gaz à condensation.

**3. PRÉEMPTION PROPRIÉTÉ 10 RUE GUY HOMERY –
CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'EPF**

Madame la Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser, dans la continuité d'opérations récentes ou en cours (projets Résidence de la Champagne, et création d'un pôle-santé), une opération de renouvellement urbain à l'échelle d'une parcelle bâtie de centre-bourg, située face à la boulangerie, faisant l'objet d'une vente et ayant donné lieu à la réception d'une DIA en mairie le 6 novembre 2023.

Ce projet nécessite l'acquisition d'une emprise foncière cadastrée A 1772 d'une contenance de 847 m². Le coût de cette acquisition, la nécessité de sa mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux implique une masse de travail trop importante pour que la commune de Créhen puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures. C'est pourquoi le Conseil Municipal a décidé lors des séances du 16 novembre 2023 et du 1^{er} février 2024 de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne),

Elle précise qu'il s'agit d'un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

L'EPF Bretagne procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres avec les EPCI, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

En ce sens, Dinan Agglomération a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne qui est complétée par une convention opérationnelle avec chaque collectivité sollicitant son intervention.

La convention opérationnelle définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Elle propose au Conseil Municipal de formaliser la demande d'intervention de notre collectivité auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la convention opérationnelle proposée par cet établissement.

Monsieur CADE explique qu'avec Madame BURLLOT et Monsieur BOITTIN, ils ont lancé une consultation citoyenne sous la forme d'une pétition contre la démolition de l'habitation qui est en bon état. Ils sont d'accord sur la préemption par l'intermédiaire de l'EPF, mais contre la démolition et le nombre de logements prévus. Sept à huit logements dans cet espace leur est inacceptable. Ils proposent de revoir le projet pour transformer les bâtiments existants en trois ou quatre logements financés et gérés par la commune. Ils ajoutent que le sujet aurait dû être discuté en commission et en concertation avec la population.

Madame Le Maire répond que lorsque la mairie reçoit un avis de droit de préemption, le délai pour y répondre est très court, ce qui laisse peu de temps pour organiser des commissions ou des concertations. Elle ajoute que si la collectivité voulait seulement trois à quatre logements il fallait laisser l'acquéreur les faire. La commune n'a pas vocation à créer elle-même des logements. Pour l'instant en confiant à l'EPF l'achat de la propriété, cela nous laisse cinq ans pour réfléchir à ce que nous en ferons : soit la commune réalisera elle-même un projet, soit elle revendra le bien à un promoteur ou à un bailleur social. Que ce soit la commune, un promoteur ou un bailleur, rien ne les oblige à démolir complètement l'habitation existante, du moment que leur projet respecte l'engagement de construire soit, sept logements plus un commerce, soit huit logements, dont 50% de logements sociaux. Au final l'opération (achat + frais de démolition) est estimée au maximum à 350 000 € HT. Dans un délai maximum de sept ans, si le bien n'a pas été revendu à un promoteur ou un bailleur, la commune devra le racheter au montant des frais engagés par l'EPF minorés de la prise en charge par l'EPF de 60% du coût de la démolition soit 298 589 €.

Monsieur MACE demande à Monsieur CADE comment il aurait financé le projet si la commune avait elle-même acheté le bien pour le transformer en trois ou quatre logements, étant donné les investissements déjà engagés pour la Résidence de la Champagne et pour la Maison de santé.

Monsieur DOS réagit sur la critique de ne pas avoir consulté la population avant de s'engager avec l'EPF, en faisant remarquer que la population a été conviée à de nombreuses consultations publiques dont la plus importante a été l'étude urbaine menée par ORIGAMI, qui a d'ailleurs démontré l'intérêt de densifier l'habitat sur cette parcelle. D'autres consultations ont aussi été organisées pour la viabilisation du terrain de la Rue du Montafilan, pour les travaux des liaisons douces, pour la transformation de la Résidence de la Champagne, ou pour expliquer les problématiques de foncier et de l'habitat.

Madame le Maire fait procéder au vote.

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34,

Vu la convention cadre signée le 18 octobre 2021, entre l'EPF Bretagne et Dinan Agglomération.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Créhen le 06 novembre 2023, sous le n° IA 022 049 23 C0018, par Maître Gwenola DESCOTTES notaire, concernant la vente d'un bien situé sur la commune de Créhen - 10 Rue Guy Homery 22130 Créhen et cadastré A 1772.

Vu la délibération de la commune de Créhen en date du 16 novembre 2023 décidant de conventionner avec l'EPF Bretagne pour que ce dernier se porte acquéreur de la propriété sise 10 Rue Guy Homery, pour le compte de la commune, et demandant à Dinan Agglomération de déléguer son droit de préemption à l'EPF Bretagne,

Vu la décision du Président de Dinan Agglomération du 11 janvier 2024 arrêtant la délégation de l'exercice du Droit de Prémption Urbain par Dinan Agglomération à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, suite à la demande de la commune de Créhen,

Vu la délibération de la commune de Créhen en date du 1^{er} février 2024 décidant de confirmer la préemption sur la propriété cadastrée A 1172 par l'intermédiaire de l'EPF Bretagne pour la construction d'au moins 7 logements plus un commerce,

Vu la décision de préemption D-24-03 du 09 février 2024, de l'EPF Bretagne, faite en vue de permettre à la commune de Créhen de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur Rue Guy Homery et ainsi mettre en œuvre sa politique locale de l'habitat,

Considérant que la commune de Créhen souhaite maîtriser un ensemble immobilier situé dans le secteur de la « Rue Guy Homery » à Créhen dans le but d'y réaliser une opération à dominante d'habitat, respectant les principes de mixité sociale,

Considérant que ce projet à dominante d'habitat nécessite l'acquisition d'une emprise foncière située 10 rue Guy Homery à Créhen,

Considérant qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc.), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne,

Considérant que, sollicité par la commune de Créhen, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens ;
- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Créhen s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :
 - a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
 - une densité minimale de 70 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
 - dans la partie du programme consacrée au logement :
 - 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Créhen ou par un tiers qu'elle aura désigné,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Créhen d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne,

Entendu l'exposé de Madame le Maire

N° 2024.05

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (13 voix pour, 1 abstention (Malo LETONTURIER), et 3 voix contre (Béatrice BURLOT, Michel BOITTIN et Jean-Luc CADE)) :

DEMANDE l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération,

APPROUVE ladite convention et **AUTORISE** Madame le Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution,

S'ENGAGE à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 12 mai 2031,

AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

*Délibéré en séance,
les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme
Le Maire,*

Marie-Christine COTIN.