

Délibération n°2025-04-053

Date de convocation : 09 avril 2025

Conseillers en exercice : 45	Présents : 37	Votants : 43
------------------------------	---------------	--------------

Revente de l'ancien abattoir Gad à Lampaul-Guimiliau

L'an deux mil vingt-cinq, le 15 du mois d'avril à 18 heures, le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à Plouzévédé, salle du Mil Ham, sous la présidence de M. Henri BILLON, président.

Présents	M. JEZEQUEL Jean, M. DUFFORT Jean-Philippe, Mme CLOAREC Marie-Françoise, M. MIOSSEC Gilbert, M. MICHEL Bernard, Mme PORTAILLER Christine, M. BODIGUEL Robert, Mme PICHON Marie-Christine, M. LE BORGNE Laurent, Mme HENAFF Marie Claire, M. PALUD Jean, M. THEPAUT Jean-Jacques, M. POSTEC Jean-Yves, Mme CARRER Bernadette, M. SALIOU Louis, M. POT Dominique, M. BRAS Philippe, Mme POULIQUEN Marie-France, M. GUEGUEN Guy, Mme LE ROUX Catherine, M. CADIOU Bruno, M. GUEGUEN Philippe, M. ABALAIN Jean-Luc, Mme JAFFRES Anne, Mme GUILLERM Babeth, Mme LE FOLL Sylvie, Mme QUERE Patricia, M. RAMONET Thierry, M. PHELIPPOT Samuel, M. LOAËC Eric, M. PERVES Daniel, M. JEZEQUEL Sébastien, Mme ABAZIOU Nadine, M. ABGRALL Dominique, Mme LE GUERN Marlène, M. GILET Yves-Marie
Ont donné procuration	M. BRETON Jean-Pierre à Mme LE ROUX Catherine M. MORRY Yvan à Mme PORTAILLER Christine Mme CLAISSE Laurence à M. SALIOU Louis Mme TORRES Sonia à Mme ABAZIOU Nadine Mme KERVELLA Julie à M. JEZEQUEL Sébastien Mme QUILLEVERE Gwénaëlle à M. BODIGUEL Robert
Absent(s) excusé(s)	Mme MARTINEAU Gaëlle
Absent(s)	M. RIOU André

Participe aussi à cette séance, M. FLOCH Erwan, directeur général des services

Secrétaire de séance : Mme CARRER Bernadette

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Il est rappelé l'engagement de la Communauté de communes du Pays de Landivisiau (CCPL) et de la puissance publique de réindustrialiser le site de l'ancien abattoir GAD à Lampaul-Guimiliau et ainsi d'éviter qu'il devienne une friche. C'est dans ce cadre qu'un protocole d'accord entre l'Etat, la Région, le Département du Finistère, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, l'EPF Bretagne et la CECAB a été signé le 5 mai 2017 pour organiser le traitement de cette friche en devenir. Dans ce cadre, la Région et l'Etat s'engageaient notamment dans le versement d'une subvention dans le cadre des travaux de déconstruction projetés d'une partie des bâtiments du site.

En vue de procéder à la démolition des parties obsolètes du site et ainsi lui donner une plus grande chance de trouver un repreneur, la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau a, par convention opérationnelle du 16 juin 2017, chargé l'EPF Bretagne de procéder à l'acquisition et au portage d'un ensemble foncier correspondant à l'ancien site industriel GAD. Par acte notarié en date du 9 novembre 2018, l'EPF Bretagne a acquis la majorité de l'ancien site ayant accueilli l'entreprise GAD. Il s'agit des parcelles suivantes sur la commune de Lampaul-Guimiliau :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	0067	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 02 a 06 ca
AE	0068	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 00 a 02 ca
AE	0069	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 01 a 59 ca
AE	0070	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 02 a 85 ca
AE	0071	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 14 a 59 ca
AE	0072	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 05 a 57 ca
AE	0073	RUE DE LANDIVISIAU	01 ha 13 a 85 ca
AE	0074	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 26 a 80 ca
AE	0075	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 00 a 17 ca
AE	0076	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 03 a 19 ca
AE	0078	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 13 a 50 ca
AE	0079	ROCHAOUREN	00 ha 00 a 14 ca
AE	0080	ROCHAOUREN	00 ha 07 a 29 ca
AE	0081	ROCHAOUREN	00 ha 00 a 27 ca
AE	0084	ROCHAOUREN	00 ha 02 a 35 ca
AE	0085	ROCHAOUREN	00 ha 00 a 02 ca
AE	0087	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 00 a 05 ca
AE	0089	ROCHAOUREN	00 ha 04 a 40 ca
AE	0091	ROCHAOUREN	00 ha 60 a 49 ca
AE	50	12 RUE DU STADE	00 ha 02 a 90 ca
AK	0022	LA TANNERIE	00 ha 21 a 93 ca
AK	0023	LA TANNERIE	00 ha 01 a 56 ca
AK	0024	LA TANNERIE	00 ha 22 a 16 ca
AK	0036	LA TANNERIE	00 ha 69 a 09 ca
AK	0040	LA TANNERIE	00 ha 05 a 84 ca
B	1273	LE BOURG	00 ha 00 a 70 ca
D	989	LE BOURG PARC BRAS CHANDY	00 ha 00 a 04 ca
AE	7	ROCHAOUREN	00 ha 01 a 12 ca
AE	44	17 RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 86 a 92 ca
AE	95	17 RUE DE LANDIVISIAU	01 ha 20 a 43 ca
AE	64	ROCHAOUREN	00 ha 13 a 11 ca
AE	65	ROCHAOUREN	00 ha 00 a 29 ca
AE	66	17 RUE DE LANDIVISIAU	01 ha 62 a 73 ca

Courant 2019, l'EPF Bretagne a entrepris la démolition de la partie la plus ancienne des bâtiments, dite « bâtiment haut ». Elle s'est achevée en janvier 2020.

Par délibération n°2023-09-069 en date du 20 septembre 2023, le conseil communautaire approuvait la cession au profit de Bretagne Lin d'une partie des bâtiments au prix de 500 000 € et approuvé le versement d'une subvention complément de prix d'un montant estimatif de 565 303,33€ HT au profit de l'EPF, afin de couvrir la différence entre le prix de revient de cet établissement et l'offre d'acquisition présentée par Bretagne Lin.

Une promesse de vente a été régularisée avec Bretagne Lin et la cession définitive devrait intervenir fin avril 2025. Dans l'intervalle, La CCPL a sollicité l'EPF concernant la possibilité de mobiliser son fonds de minoration. Ce dispositif vise à ce que l'EPF Bretagne puisse garder à sa charge une partie des coûts de travaux et de dépollution qu'il a pu réaliser dans le cadre de son portage en cas de déficit foncier sur l'opération.

Bien qu'à l'origine cette opération n'était pas éligible à ce dispositif, l'EPF Bretagne a accepté de mobiliser ce fonds et vient réduire son prix de revient de 308 650€ HT.

Pour tenir compte de cette évolution et pour mettre à jour le prix de revient qui avait été estimé en 2023, il est nous est donc nécessaire de procéder à une nouvelle délibération.

Cette dernière est également l'occasion de valider le rachat par la CCPL des parkings Nord et du bassin de rétention Nord qui avaient vocation à revenir dans le patrimoine de notre EPCI.

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° 2018-31 du 19 janvier 2018 ;

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 le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025 ;

Vu l'accord cadre, en date du 5 mai 2017, entre l'Etat, la Région Bretagne, le Conseil Départemental du Finistère, la Communauté de communes du Pays de Landivisiau notamment, et portant sur l'avenir de l'ex-site GAD ;

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau et l'EPF Bretagne le 16 juin 2017 pour le portage de l'ex-abattoir Gad à Lampaul-Guimiliau en vue de sa réindustrialisation ;

Vu l'avenant à la convention opérationnelle d'action foncière approuvé par le Bureau de l'EPF Bretagne le 12 juillet 2023 prolongeant le portage EPF ;

Vu l'acquisition du site par l'EPF Bretagne en date du 9 novembre 2018 ;

Vu l'offre d'acquisition présentée par la société Bretagne Lin à hauteur de 500 000€ HT concernant une partie du site ;

Vu la délibération n°2023-09-069 du 26 septembre 2023 de la CCPL validant la revente d'une partie du site à la société Bretagne Lin au prix de 500 000€ et le rachat par la CCPL du parking Nord et du parking Sud sous la salle de la Tannerie à Lampaul-Guimiliau ;

Considérant que pour mener à bien le projet de réindustrialisation de l'ex-abattoir GAD, la CCPL a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées sur la commune de Lampaul-Guimiliau ;

Considérant que dans le cadre de la convention opérationnelle visée ci-dessus, l'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	0067	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 02 a 06 ca
AE	0068	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 00 a 02 ca
AE	0069	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 01 a 59 ca
AE	0070	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 02 a 85 ca
AE	0071	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 14 a 59 ca
AE	0072	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 05 a 57 ca
AE	0073	RUE DE LANDIVISIAU	01 ha 13 a 85 ca
AE	0074	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 26 a 80 ca
AE	0075	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 00 a 17 ca
AE	0076	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 03 a 19 ca
AE	0078	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 13 a 50 ca
AE	0079	ROCHAUREN	00 ha 00 a 14 ca
AE	0080	ROCHAUREN	00 ha 07 a 29 ca
AE	0081	ROCHAUREN	00 ha 00 a 27 ca
AE	0084	ROCHAUREN	00 ha 02 a 35 ca
AE	0085	ROCHAUREN	00 ha 00 a 02 ca
AE	0087	RUE DE LANDIVISIAU	00 ha 00 a 05 ca
AE	0089	ROCHAUREN	00 ha 04 a 40 ca
AE	0091	ROCHAUREN	00 ha 60 a 49 ca
AE	50	12 RUE DU STADE	00 ha 02 a 90 ca
AK	0022	LA TANNERIE	00 ha 21 a 93 ca
AK	0023	LA TANNERIE	00 ha 01 a 56 ca
AK	0024	LA TANNERIE	00 ha 22 a 16 ca
AK	0036	LA TANNERIE	00 ha 69 a 09 ca
AK	0040	LA TANNERIE	00 ha 05 a 84 ca
B	1273	LE BOURG	00 ha 00 a 70 ca
D	989	LE BOURG PARC BRAS CHANDY	00 ha 00 a 04 ca
AE	7	ROCHAUREN	00 ha 01 a 12 ca

Considérant que, conformément aux dispositions du PPI 2021/2025 de l'EPF Bretagne, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu'à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise en compatibilité des sols, pour un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000€ EUR) ;

Considérant que la minoration a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les 5 ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération font apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans la cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la commune s'avérait inférieur à 20% et/ou si la réhabilitation des biens qui a amené l'application du dispositif de minoration « réhabilitation » n'est finalement pas réalisée ou qu'elle conduit à une réhabilitation dont la destination ne serait pas à dominante logement ou activité économique, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne ;

Considérant que le prix de revient minoré, établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle, est aujourd'hui estimé à UN MILLION DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT TRENTE-SEPT EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (1.222 737,27 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 1.043 123, 91 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 179 613,36 EUR,

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 CCPL 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 CCPL confirme son approbation sur la revente par l'EPF Bretagne à Bretagne Lin des parcelles suivantes au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000€ HT) ;

Référence cadastrale	Surface (m ²)
290097 AE0007	112
290097 AE0044	8692
290097 AE0050	290
290097 AE0064	1311
290097 AE0065	29
290097 AE0066	16273
290097 AE0067	206
290097 AE0068	2
290097 AE0069	159
290097 AE0070	285
290097 AE0071	1459
290097 AE0072	557
290097 AE0073	11385
290097 AE0074	2680
290097 AE0075	17
290097 AE0076	319
290097 AE0078	1350
290097 AE0079	14
290097 AE0080	729
290097 AE0084	235
290097 AE0095	12043
290097 AK0022	2193
290097 AK0023	156

Pour une surface d'environ 60 496 m² ;

Considérant l'intérêt économique et social de ce projet pour le territoire de la CCPL ;

Considérant que la différence entre le prix de cession et le prix de revient sur les parcelles revendues à Bretagne Lin, soit la somme de QUATRE CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (423 558,75 EUR) TTC, sera prise en charge par la CCPL et versée à l'EPF Bretagne en vue de compenser la différence entre le coût de revient et le prix de cession offert par l'opérateur, conformément aux engagements pris par la CCPL dans le cadre de la convention opérationnelle ;

Considérant qu'il convient par ailleurs que l'EPF Bretagne revende à la CCPL au prix de DEUX CENT DIX MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET NEUF CENTIMES (210 423,09€) TTC se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 183 417,03 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 27 006,05 EUR,

Les parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface (m ²)
AE0081	27
AE0085	2
AE0087	5
AE0089	440
AE0091	6049
AK0024	2216

AK0036	6909
B0040	584
D1273	70
AE0989	4

Considérant que les ventes se feront sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge et sur le prix total ;

Vu le bureau communautaire en date du 1^{er} avril 2025 ;

Vu la conférence des maires en date du 8 avril 2025 ;

Ayant entendu son rapporteur, M. Robert Bodiguel, vice-président ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Approuve les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation de ce dernier pour un montant de UN MILLION DEUX CENT VINGT-DEUX MILLE SEPT CENT TRENTE-SEPT EUROS ET VINGT-SEPT CENTIMES (1.222 737,27 EUR) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités.**
- **Confirme que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à BRETAGNE LIN ci-dessus au prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000€) HT des parcelles suivantes :**

Référence cadastrale	Surface (m ²)
290097 AE0007	112
290097 AE0044	8692
290097 AE0050	290
290097 AE0064	1311
290097 AE0065	29
290097 AE0066	16273
290097 AE0067	206
290097 AE0068	2
290097 AE0069	159
290097 AE0070	285
290097 AE0071	1459
290097 AE0072	557
290097 AE0073	11385
290097 AE0074	2680
290097 AE0075	17
290097 AE0076	319
290097 AE0078	1350
290097 AE0079	14
290097 AE0080	729
290097 AE0084	235
290097 AE0095	12043
290097 AK0022	2193
290097 AK0023	156

- **Autorise le versement par la CCPL à l'EPF Bretagne d'un remboursement d'un montant de QUATRE CENT VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (423 558,75 EUR) TTC, destiné à compenser la différence entre le prix de cession à l'acquéreur et le prix de revient sur les parcelles revendues, conformément aux engagements issus de la convention opérationnelle en date du 16 juin 2017.**
- **Approuve la cession par l'EPF Bretagne à la CCPL au prix de DEUX CENT DIX MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET NEUF CENTIMES (210 423,09€) TTC des biens ci-dessous désignés.**

Référence cadastrale	Surface (m ²)
AE0081	27
AE0085	2
AE0087	5
AE0089	440
AE0091	6049
AK0024	2216
AK0036	6909
B0040	584
D1273	70
AE0989	4

- **Autorise le Président ou son représentant à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**
- **Dit que les crédits correspondants seront prévus sur l'exercice 2025.**
- **Donne pouvoirs au Président ou à son représentant pour intervenir, au titre du remboursement de la différence entre le prix de revient et le prix de cession offert par l'acquéreur, à l'acte de cession par l'EPF Bretagne au profit de Bretagne Lin.**
- **Donne pouvoirs au Président ou à son représentant pour signer l'acte de cession à intervenir entre l'EPF Bretagne et la CCPL pour les parcelles susvisées.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations,
le 17 avril 2025.

La Secrétaire de séance,
Bernadette CARRER.

Le Président,
Henri BILLON.

