Publié le : 17/11/2025

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le
ID : 022-200056711-20251113-DE2025_116-DE

DEPARTEMENT
des Côtes d'Armor
Arrondissement de Saint-Brieuc

Commune de JUGON-LES-LACS
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 novembre 2025

L'an, deux mille vingt-cinq, le treize novembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de JUGON-LES-LACS légalement convoqué le sept novembre, s'est réuni à la Mairie de Jugon-les-Lacs sous la présidence de M. Eric MOISAN, Maire.

PRESENTS : M. Patrick MÉNARD, Mme Christelle MEUNIER, Mme Gwenaëlle AOUTIN, Mme Adeline BRIVE, M. Robert LEBLANC, Adjoints, M. Jacky GILLET, Mme Mauricette DIRR, Mme Chantal TARDY, Mme Malika TOUBLANC, Mme Natacha CARRO, Mme Servane GESRET, Mme Julie POUPART (à partir de 20h54), M. Alexis POIDEVIN, M. Denis KEURMEUR.

POUVOIRS : M. Thierry LEBOUCHER a donné pouvoir à M. Eric MOISAN
Mme Gwendoline FELIN a donné pouvoir à M. Alexis POIDEVIN
M. Jean-Charles ORVEILLON a donné pouvoir à Mme Gwenaëlle AOUTIN
M. Mickaël CARDIN a donné pouvoir à M. Robert LEBLANC
M. Jean-Pierre HERVÉ a donné pouvoir à Mme Mauricette DIRR
Mme Stéphanie FLÉGEAU a donné pouvoir à Mme Chantal TARDY

Absents : M. Pierre AUVRET, Mme Marie-Sergine BEZARD

Secrétaire de séance : Mme Malika TOUBLANC

Nombre de conseillers : en exercice : 23, Présents : 14 ; Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

- 2025-116- DELIBERATION POUR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER - ILOT DE L'ANCIENNE GENDARMERIE – VALIDATION DE CESSION DANS LE CADRE D'UN ECHANGE

Monsieur le Maire rappelle le projet de la commune de Jugon-les-Lacs de réaliser un aménagement d'ensemble avec la construction de plus de 20 logements. Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières sise rue de Penthièvre par l'EPF Bretagne, afin de compléter le tènement foncier de l'ancienne gendarmerie, propriété communale. La commune de Jugon-les-Lacs a donc 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 25 novembre 2022. L'EPF Bretagne a d'ores et déjà acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
19/05/2022	LABBE	A n°567 et A n°568	Bâti
31/10/2024	STRUCK	A n°417	Bâti

Afin de finaliser cette maîtrise foncière, l'EPF Bretagne a signé une offre d'échange le 09 janvier 2025 avec la SCI LEFEUVRE IMMO, annexée à la présente délibération. Dans la continuité, Maître GOUR (Notaires d'Armor) a été saisi le 13 janvier 2025 pour procéder à la préparation de l'acte notarié.

Un plan de division en date du 16 janvier 2023 et le document d'arpentage associé, en annexe de cette délibération, ont été établis par le cabinet de géomètres experts Prigent et Associés et seront publiés à l'occasion de l'acte notarié.

En application de ce document d'arpentage, les modifications cadastrales seront les suivantes à la suite de sa publication :
- La parcelle A n°566 (propriété de la SCI LEFEUVRE IMMO) deviendra A n°649 et A n°650
- La parcelle A n°567 (propriété de l'EPFB) deviendra A n°651 et A n°652
- La parcelle A n°568 (propriété de l'EPFB) deviendra A n°653 et A n°654

A l'issue de la signature de l'acte d'échange, à l'occasion duquel le document d'arpentage sera publié, les propriétés foncières seront par la suite réparties comme suit :
- Propriété de la SCI LEFEUVRE IMMO : A n°650, A n°651, A n°654
- Propriété de l'EPFB : A n°649, A n°652, A n°653

Dans le cadre de cet échange permettant de clore la maîtrise foncière sur cette convention opérationnelle d'actions foncières, la Collectivité souhaite donc que l'EPF Bretagne, en échange de l'acquisition de la parcelle nouvellement cadastrée A n°649 (surface de 374m²), cède à la SCI LEFEUVRE IMMO les parcelles nouvellement cadastrées A n°651 et 654 (surface de 49m²) situées sur la commune de Jugon-les-Lacs.

Envoyé en préfecture le 17/11/2025
Reçu en préfecture le 17/11/2025
Publié le
ID : 022-200056711-20251113-DE2025_116-DE

L'EPF acquiert la parcelle nouvellement cadastrée A n°649 (surface de 374m²) au prix de DOUZE MILLE TROIS CENT QUARANTE DEUX EUROS (12 342 €) net vendeur et cède les parcelles nouvellement cadastrées A n°651 et 654 (surface de 49m²) au prix de MILLE SIX CENT DIX SEPT EUROS (1 617 €) net vendeur. Ces montants sont calculés sur la base d'une valorisation à hauteur de 33€/m² de terrain situé en zone UAZi et UBZi du PLU.
Cet accord suppose donc le versement d'une soulte complémentaire de la part de l'EPF Bretagne, correspondant au différentiel de 325m² issu des calculs susmentionnés, d'un montant de DIX MILLE SEPT CENT VINGT CINQ EUROS (10 725 €) net vendeur.
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 la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Jugon-les-Lacs et l'EPF Bretagne le 25 novembre 2022,
Vu l'offre d'échange signée le 09 janvier 2025 entre l'EPF Bretagne et la SCI LEFEUVRE IMMO,
Vu le document d'arpentage produit par le cabinet de géomètres experts Prigent et Associés,
Vu l'avis du Domaine en date du 15 novembre 2024 et le courrier de prorogation de cet avis en date du 16 septembre 2025,
Considérant que pour mener à bien le projet de l'Ilot Gendarmerie, la commune de Jugon-les-Lacs a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées rue de Penthièvre,
Considérant que l'échange foncier entre l'EPF Bretagne et la SCI LEFEUVRE IMMO permet de clore cette maîtrise foncière,
Considérant que le prix de cession à la SCI LEFEUVRE IMMO résulte d'un échange calculé sur la base d'une valorisation à hauteur de 33€/m² de terrain situé en zone UAZi et UBZi du PLU, validé par l'avis du Domaine susmentionné,
Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 25 novembre 2022 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 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 : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant que l'échange susmentionné relève avant tout d'une démarche d'acquisition foncière de l'EPF Bretagne et que les critères ne seront donc pas appréciés sur cette cession marginale à la SCI LEFEUVRE IMMO, mais lors de la ou des cessions ultérieures du foncier porté par l'EPF Bretagne, à savoir les parcelles cadastrées A n°417, 653, 652, 649, représentant une surface totale de 1546m²,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés:
DEMANDE que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à :

SCI LEFEUVRE IMMO demeurant 28 rue de la Croix Verte, 22270, SAINT-RIEUL

des parcelles nouvellement cadastrées A n°651 et 654 (surface de 49m²),
APPROUVE la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de MILLE SIX CENT DIX SEPT EUROS (1 617 €) net vendeur à :

SCI LEFEUVRE IMMO demeurant 28 rue de la Croix Verte, 22270, SAINT-RIEUL

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

Fait et délibéré en séance,
les jour, mois et an susdits
Le Maire, Eric MOISAN

MAIRIE DE JUGON-LES-LACS
Côtes-d'Armor 22

Le secrétaire de séance, Mme Malika TOUBLANC

Mairie de Jugon-les-Lacs
2, Place du Martray – 22270 JUGON-LES-LACS
02.96.31.61.62 – mairie@jugonleslacs.bzh