Publié le : 27/01/2025

Envoyé en préfecture le 27/01/2025
Reçu en préfecture le 27/01/2025
Publié le
ID : 022-200056711-20250123-DE2025_9-DE

DEPARTEMENT
des Côtes d'Armor

Arrondissement de
Saint-Brieuc

Commune de JUGON-LES-LACS
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 JANVIER 2025

L'an, deux mille vingt-cinq, le vingt-trois janvier à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de JUGON-LES-LACS légalement convoqué le dix-sept janvier, s'est réuni à la Salle Polyvalente de Dolo sous la présidence de M. Eric MOISAN, Maire.
PRESENTS : M. Jean-Charles ORVEILLON, Mme Gwenaëlle AOUTIN, Mme Adeline BRIVE, M. Robert LEBLANC, Adjoints, M. Jacky GILLET, Mme Mauricette DIRR, Mme Chantal TARDY, M. Jean-Pierre HERVÉ, M. Mickaël CARDIN, Mme Malika TOUBLANC, Mme Natacha CARRO, Mme Stéphanie FLÉGEAU, Mme Servane GESRET, Mme Julie POUPART (arrivée à 20h), M. Alexis POIDEVIN, Mme Marie-Sergine BEZARD, M. Denis KEURMEUR, Mme Gwendoline FELIN (partie à 21h40).
POUVOIRS : Mme Christelle MEUNIER a donné pouvoir à Mme Gwenaëlle AOUTIN
M. Patrick MENARD a donné pouvoir à M. Eric MOISAN
Absents : M. Thierry LEBOUCHER, M. Pierre AUVRET
Secrétaire de séance : M. Jean-Charles ORVEILLON
Nombre de conseillers : en exercice : 23, Présents : 18 ; qui ont pris part à la délibération : 19
Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

- **FINANCES :**

- **2025- 9 - PROJET ILOT DE L'ANCIENNE GENDARMERIE : SUR PROPOSITION DE L'EPF, DELIBERATION SUR LE PROJET DE GROUPEMENT DE COMMANDE A VENIR DANS L'ANNEE AVANT LANCEMENT DES DIAGNOSTICS SUR LE SECTEUR DE L'ilôt de l'ancienne gendarmerie**

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne gendarmerie, situé au 20, 22 et 26 rue de Penthièvre, la commune de Jugon-les-Lacs a fait appel à l'EPF Bretagne pour le portage des opérations d'acquisition, de déconstruction et de réhabilitation des sols, par le biais d'une convention opérationnelle d'actions foncières en date du 25 novembre 2022.
Sur le fondement de cette convention opérationnelle d'actions foncières, l'EPF Bretagne a acquis les parcelles cadastrées section A n°417, 568, 567, et va acquérir la parcelle section A n°566p, parcelles sises 20 et 22 rue de Penthièvre et lieu-dit Le Grand Jardin, sur lesquelles sont édifiés deux pavillons des années 1970. En application d'un document d'arpentage qui sera publié par le notaire dans le cadre de l'acte d'échange qui sera signé entre l'EPF Bretagne et la SCI Lefeuvre Immo (lieu-dit Le Grand Jardin) au premier ou second trimestre 2025, l'emprise foncière portée par l'EPF Bretagne sera à terme constituée des parcelles cadastrées section A n°417, 649, 652, 653.
Par ailleurs, la commune de Jugon-les-Lacs est propriétaire des parcelles adjacentes cadastrées section A n°503, 504 et 505, sises 26 rue de Penthièvre, correspondant au tènement foncier de l'ancienne gendarmerie et de ses bâtiments annexes.
La vente du foncier de l'ensemble de ce périmètre à un opérateur immobilier nécessite la réalisation des travaux préalables de déconstruction du bâti et la réhabilitation des sols, afin de lui céder un terrain nu.
Une fois les travaux de déconstruction et de réhabilitation des sols effectués, l'EPF Bretagne finalisera, en lien avec la commune de Jugon-les-Lacs, la cession des parcelles que l'établissement a en portage foncier, à l'opérateur que la commune aura désigné, afin que soit mis en œuvre un projet respectant les critères de la convention opérationnelle d'action foncière du 25 novembre 2022 :

- 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.

Il conviendra donc de régulariser une convention de groupement de commande entre la commune de Jugon-Les-Lacs et l'EPF Bretagne en vue de réaliser les travaux de déconstruction et de réhabilitation des sols sur l'ensemble du périmètre, dans le cadre fixé par les articles L.2113-6 et L.2113-7 du Code de la Commande Publique et de l'article L.300-3 du Code de l'urbanisme.
Le Conseil Municipal sera donc amené à se prononcer dans le courant de l'année 2025 sur la constitution d'un groupement de commandes entre la commune de Jugon-les-Lacs et l'EPF Bretagne, ce dernier ayant vocation à en être le coordonnateur, considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Jugon-les-Lacs d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet susmentionné. A cet effet, la commune devra désigner un membre titulaire pour la représenter au sein de ce comité. Un suppléant pourra également être désigné.

Envoyé en préfecture le 27/01/2025
Reçu en préfecture le 27/01/2025
Publié le
ID : 022-200056711-20250123-DE2025_9-DE

Ainsi, pour la réalisation de ce programme, les marchés nécessaires aux prestations suivantes devront être passés dans le cadre du groupement de commandes :

- études confiées à un bureau d'étude écologue ;
- travaux de curage, de désamiantage et de déconstruction des bâtiments ;
- travaux de réhabilitation des sols.

Les prestations suivantes n'intégreront pas le groupement de commandes, mais seront refacturées à la commune de Jugon-les-Lacs pour la quote-part concernant le foncier communal (A n°503, 504 et 505), car elles sont concernées par des contrats-cadres passés par l'EPF Bretagne avec les entreprises suivantes dans les Côtes-d'Armor :

- maitrise d'œuvre déconstruction : AD Ingé;
- diagnostics avant démolition (amiante, plomb, parasitaire, etc.) : AED ;
- maitrise d'œuvre dépollution : SOLER;
- sondages pollution des sols : SOLER ;

Il est par ailleurs rappelé qu'en application du PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne, le dispositif de minoration foncière « travaux », par lequel l'EPF Bretagne peut minorer la part du prix de revient correspondant aux travaux jusqu'à 60% de leur montant, ne concerne que la quote-part des travaux réalisés sur le foncier en portage par l'EPF Bretagne (parcelles A n°417, 568, 567, A n°566p).
L'EPF Bretagne a fait réaliser par son AMO, le bureau d'étude Ginger Burgeap, une étude historique, documentaire et de vulnérabilité (INFOS), accompagnée d'une estimation des coûts de curage et de déconstruction, en date du 10 janvier 2025, qui a été transmise à la commune de Jugon-les-Lacs. Cette étude permet une première approche des coûts, mais ceux-ci sont à préciser significativement, notamment au fil des campagnes de sondages pollution des sols et diagnostics avant démolition (amiante, plomb, parasitaire, etc.), car ces coûts prévisionnels sont soumis à des aléas substantiels (notamment liés à l'ampleur réelle de la présence d'amiante et de pollution éventuelle).
A ce jour et sous réserve d'éventuels aléas opérationnels impactant le déroulé prévisionnel, l'EPF Bretagne a inscrit dans son planning la réalisation des campagnes de diagnostics avant démolition et sondages pollution de sols entre les mois février et octobre 2025, suivie d'un chantier de déconstruction et de réhabilitation des sols entre novembre 2025 et février 2026.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents, prend acte de l'avancement de ce dossier et autorise l'EPF Bretagne à poursuivre les travaux d'étude préalables et nécessaires avant tout travaux de déconstruction ou de réhabilitation de locaux sur le site de l'ancienne gendarmerie.

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

Le secrétaire de séance, M. Jean-Charles ORVEILLON



