



**Finances – Economie – Emploi – Formation
et Chambres consulaires**

OBJET : Fin du portage par l’Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique du site de l’EHPAD Le Val d’Émilie à DERVAL - Rétrocession

EXPOSE

Le 7 juillet 2016, l'ex Communauté de Communes du Secteur de Derval a conclu une convention de portage avec l’Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) pour l’acquisition et le portage de l’ensemble immobilier que représente l’ancienne maison de retraite du Val d’Émilie à Derval sur la période 2016-2022.

Quand la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval a pris la décision de créer un pôle d’enseignement musical à Derval pour favoriser l’enseignement musical et les pratiques amateurs musicales du territoire, il a été décidé de réaliser le projet sur ce site et de faire porter les travaux par l’EPF, déjà propriétaire du foncier et du bâtiment à réhabiliter.

L’EPF, en sa qualité de Maître d’ouvrage, a donné un accord de principe par délibération de son Conseil d’administration en date du 21 juin 2018 pour le portage de ces travaux via un avenant à la convention de portage initiale. Cet avenant n°1 a été validé en conseil communautaire du 27 septembre 2018.

Par délibération en conseil du 7 octobre 2021, la communauté de communes a approuvé la signature d’un avenant n°2 à la convention de portage pour intégrer le remboursement des frais de portage à compter du 1^{er} janvier 2021 suite à l’instauration de la taxe spéciale d’équipement.

L’EPF a ainsi acquis le 13 décembre 2016 les parcelles ZS 46, 47, 144 et 145 pour une surface totale de 10 406 m², au prix de 550 000 €.

Le 29 octobre 2019, la nouvelle parcelle ZS 175 (9 071 m²) a été vendue par l’EPF à SAS Les Pivoines pour 300 000 €, pour transformation des anciens locaux de l’EHPAD en logements.

Par ailleurs, la nouvelle parcelle ZS 174 (59 m²) a été vendue par l’EPF à la commune de Derval le 17 décembre 2019 pour 1 € symbolique, correspondant à un poste de relèvement des eaux usées.

La rétrocession, conforme à la convention de portage signée le 7 juillet 2016, concerne la nouvelle parcelle ZS 173 (1 276 m² environ), correspondant au terrain d’assiette de l’ancien “bâtiment A” de l’EHPAD, dont une partie a fait l’objet de travaux de rénovation pour être transformée en pôle musical.

Le prix de rétrocession tient compte des frais d'acquisition et de portage et des travaux effectués sur une partie du bâtiment sous déduction des subventions versées par l'Etat et la Région perçues par l'EPF pour le compte de la communauté de communes.

Estimation du prix de rétrocession (détail en annexe) :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT	1 432 027,39 €
TOTAL RECETTES HT	880 224,58 €
PRIX DE RETROCESSION HT	551 802,81 €
TVA	110 360,56 €
PRIX DE RETROCESSION TTC	662 163,37 €
Acomptes versés sur prix de rétrocession	43 143,56 €
Avance sur prix de rétrocession	310 000,00 €
SOLDE A REGLER HT	198 659,25 €
SOLDE A REGLER HT + TVA	309 019,81 €

Ce dossier a été examiné lors de la commission « Finances – Economie – Emploi – Formation et Chambres consulaires » réunie le 20 septembre dernier.

DÉCISION

Compte tenu de ce qui précède et après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

- d'approuver l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZS 173, (superficie totale estimée de 1 276 m²), moyennant le prix de rétrocession estimé ci-dessus soit 551 802,81 € HT hors frais de notaire,
- d'autoriser Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,
Le 29 septembre 2022

Le Président,

AR-Préfecture

044-200072726-20220930-23-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-09-2022

Publication le : 30-09-2022

Conseil Communautaire du 29



Le Président,

Alain HUNAULT



Finances - Economie - Emploi
Formation et Chambres Consulaires

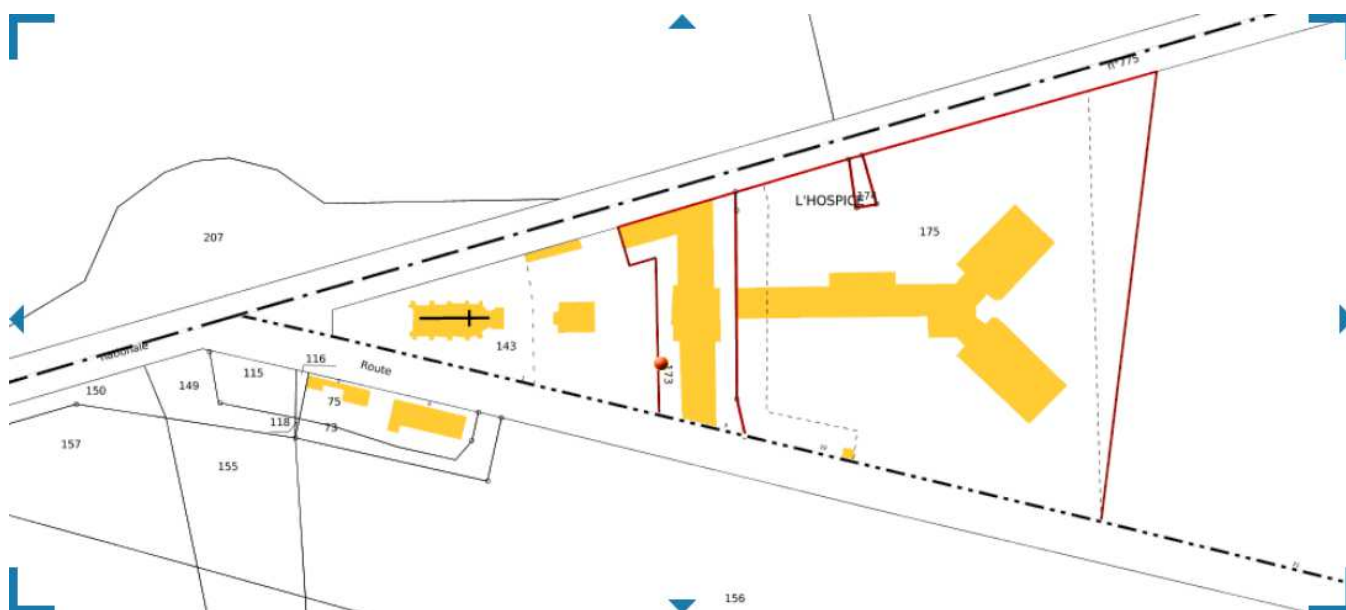
Annexe – Fin du portage par l'EPF de Loire Atlantique du site de l'EHPAD Le Val d'Émilie à DERVAL - Rétrocession

Vue aérienne



Données cartographiques : © +

Plan cadastral



Calcul détaillé du prix de rétrocession estimé

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL OPERATION EX EHPAD DERVAL	
Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	550 000,00 €
Frais de notaire	6 162,49 €
Travaux et études pole enseignement musical	812 812,33 €
Sous total - décomposition du capital	1 368 974,82 €
Impôts fonciers sur la durée du portage	128,00 €
Assurances sur la durée du portage	12 547,99 €
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions...)	31 121,58 €
pénalité du capital emprunté pour non réalisation logements sociaux	16 755,00 €
diagnostic obligatoires avant cession	2 500,00 €
Sous total - frais de gestion et de portage	63 052,57 €
TOTAL DEPENSES HORS TAXE	1 432 027,39 €
Nature des recettes	montant HT prévisionnel
Subvention Etat - DSIL	203 203,08 €
Subvention Région - CTR	365 760,00 €
cession partielle à la commune	1,00 €
Prise en charge assurances et frais financiers dans le cadre de l'instauration de la TSE	11 260,50 €
Cession Azur Ouest Gestion	300 000,00 €
TOTAL RECETTES HORS TAXE	880 224,58 €
Le prix de rétrocession est estimé à :	
	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT	1 432 027,39 €
TOTAL RECETTES HT	880 224,58 €
PRIX DE RETROCESSION HT	551 802,81 €
TVA	110 360,56 €
PRIX DE RETROCESSION TTC	662 163,37 €
Acomptes versés sur prix de rétrocession	43 143,56 €
Avance sur prix de rétrocession	310 000,00 €
SOLDE A REGLER HT	198 659,25 €
SOLDE A REGLER HT + TVA	309 019,81 €

AR-Préfecture

044-200072726-20220930-23-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-09-2022

Publication le : 30-09-2022

Conseil Communautaire du 29



Le Président,

Alain HUNAUT

Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-neuf septembre, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant – Derval se sont réunis à Châteaubriant – au siège de la communauté de communes - sous la Présidence de M. Alain HUNAULT

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Nom de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Michel POUPART			X	P	M. Sébastien CROSSOUARD
CHATEAUBRIANT	M. Alain HUNAULT	X				
	Mme Catherine CIRON	X				
	M. Georges-Henri NOMARI			X	P	Mme Catherine CIRON
	Mme Jacqueline BOMBRAY	X				
	M. Rudy BOISSEAU			X		
	Mme Claudie SONNET	X				
	M. Elias AMIOUNI	X				
	Mme Christine BOURDEL	X				
	M. Jean-Luc MARSOLLIER	X				
	Mme Simone GITEAU	X				
	M. Bernard GAUDIN	X				
DERVAL	M. François-Xavier LE HECHO	X				
	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY	X				
	M. Michel HORHANT			X	P	M. Dominique DAVID
ERBRAY	Mme Laurence LE BIHAN	X				
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
	M. Jean-Noël BEAUDOIN	X				
FERCE	Mme Lucie PAUL	X				
	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSSOUARD	X				
ISSÉ	M. Sébastien CROSSOUARD			X	P	M. Sylvain HAMON
	Mme Béatrice PIERRISNARD					
JANS	M. Sylvain HAMON	X				
	Mme Marie-Irène BOUIN	X				
JUGNE DES MOUTIERS	M. Sylvain DESCARPENTRIES	X				
	Mme Brigitte MAISON	X				

LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS	X				
LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	X				
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	X				
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF	X				
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	X				
LA MEILLERAYE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN			X	P	Mme Isabelle DUFOURD BOUCHET
	M. Jean-Yves GICQUEL			X	P	M. Bernard GAUDIN
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	X				
	Mme Annette PIÉTIN	X				
MOUAIS	M. Yvan MÉNAGER	X				
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	X				
PETIT AUVERNE	M. Guy DELAUNAY	X				
ROUGE	M. Jean-Michel DUCLOS	X				
	Mme Isabelle MICHAUX	X				
	Mme Catherine LE HECHO			X	P	M. François-Xavier LE HECHO
RUFFIGNE	M. Louis SIMONEAU	X				
SAINT AUBIN DES CHATEAUX	M. Daniel RABU	X				
	Mme Marie-Paule SECHET	X				
SAINT JULIEN DE VOUVANTES	M. Jean-Michel CHEVALIER	X				
SAINT VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU	X				
	Mme Marie-Anne LAILLET			X	P	M. Alain RABU
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY	X				
	Mme Martine CHEVALIER	X				
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	X				
	Mme Nathalie PIGRÉE			X	P	M. Jean-Claude DESGUES
SOULVACHE	M. Didier PAITIER	X				
VILLEPOT	M. Philippe DUGRAVOT	X				

M. Guy DELAUNAY a quitté la séance à 19 h 44 au moment de la lecture de la délibération n°93 relative à la présentation du rapport d'activités du syndicat du bassin du Semnon - Année 2021

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AR-Préfecture

044-200072726-20220930-23-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 30-09-2022

Publication le : 30-09-2022



Le Président,

Alain HUNAUULT