Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 022-212201784-20260924-2026753-DE

Séance du 24 septembre 2026
Délibération n° 2026-7-53

Délibération : CONVENTION EPFB - RUE DES SPORTS

Date de la convocation : 17 septembre 2026
NOMBRE DE CONSEILLERS :
En exercice : 15 - Présents : 14 - Procurations : 1 - Votes : 15

L'an deux mille vingt six
Le jeudi vingt-quatre septembre
Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Daniel ROPERS, Maire.
Etaient présents :
ROPERS Daniel, LE BESCOND François, RAFFIN Karine, LE CALVEZ Michel, LE TREUST Nathalie, FERLIER Gilles, NICOLLE Philippe, LALLEMENT Martine, MOREAU Sandrine, LE BOZEC Cyril, GUILLOU Vincent, KOZINE André, ROULET Cécile, CLECH Marie.
Etait absente et excusée : DENIAUD-QUEROMES Sylvie (procuration à LE TREUST Nathalie),
Secrétaire de Séance : CLECH Marie.

APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES DE L'EPFB

Monsieur le Maire expose le projet de la collectivité de réaliser sur la commune de Pléhédel une opération de requalification de bâtis patrimoniaux appartenant à une ancienne congrégation religieuse pour y développer un programme mixte comprenant du logement, des équipements et des locaux d'activité économique. Ce projet vise à répondre aux besoins de revitalisation du centre-bourg par une activité économique et du logement.

La réalisation de cette opération nécessite la maîtrise foncière d'emprises situées rue des sports. Pour mener à bien ce projet, la collectivité souhaite s'appuyer sur l'expertise de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne). Cela implique notamment :

- Une étape de pré-définition des grands éléments programmatiques et urbanistiques du projet ;
- Une appréciation des risques de pollution (sol et bâti) et une estimation des coûts de proto-aménagement ;
- Un travail d'évaluation et de négociation foncière, de suivi des actes, voire une connaissance approfondie des procédures juridiques,
- Un portage, mobilisateurs de fonds, sur plusieurs années,
- Un accompagnement pour la mise en œuvre d'un appel à opérateur.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS – PLEHEDEL

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 022-212201784-20260924-2026753-DE

Séance du 24 septembre 2026
Délibération n° 2026-7-53

L'EPF Bretagne, établissement public de l'État, accompagne les collectivités bretonnes dans la mise en œuvre des mesures foncières nécessaires à leurs opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, en assurant l'acquisition, le portage financier et, si nécessaire, la préparation des tènements fonciers (études, mise en compatibilité des sols, déconstruction). Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il met à disposition par le biais d'une convention opérationnelle d'actions foncières.

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

En ce sens, la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol 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 d'actions foncières définit le cadre de la coopération entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, et détaille les engagements réciproques des deux parties pour conduire l'opération. Elle précise le périmètre, les missions confiées (acquisitions, études, travaux de proto-aménagement), les modalités de portage et le calcul du prix de revient que devra récupérer l'EPF Bretagne en fin de portage. Sous réserve de remplir certaines conditions, l'EPF Bretagne peut garder à sa charge une partie du prix de revient (minoration). La convention détaille également les engagements pris par la collectivité, ils portent notamment sur un objectif de densité bâtie optimisée et de recyclage foncier, visant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (Trajectoire Zéro Artificialisation Nette), la mixité sociale et l'adaptation au changement climatique. L'aboutissement du projet ci-dessus décrit, nécessitera également l'implication de la collectivité dans les réflexions et les actions à mener.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de notre collectivité auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la convention opérationnelle d'actions foncières proposée par cet établissement.

VU le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 et suivants, ainsi que les articles L 5211-1 et suivants ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles relatifs aux compétences exercées par les communes et aux modalités de fonctionnement de leurs organes délibérants et exécutifs ;

VU la convention cadre signée le 12 janvier entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération, prorogée par délibérations croisées de l'EPF Bretagne le 1er juillet 2025 et de la collectivité le 25/11/2025 ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 022-212201784-20260924-2026753-DE

Séance du 24 septembre 2026
Délibération n° 2026-7-53

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet de [Habitat/Friche...] constitue une priorité pour la Collectivité, laquelle assure la maîtrise d'ouvrage globale de l'opération, la définition du programme urbain et la concertation locale ;

CONSIDÉRANT que la réussite de cette ambition nécessite une action coordonnée entre la Collectivité et l'EPF Bretagne, associant l'ingénierie territoriale de l'un et les capacités de portage foncier de l'autre ;

CONSIDÉRANT la nécessité :
- de réaliser des études pré-opérationnelles ;
  - d'une évaluation des risques de pollution (sol et bâti) et d'une estimation des coûts de proto-aménagement par des experts ;
- d'un travail d'évaluation et de négociation foncière, de suivi des actes, voire une connaissance approfondie des procédures juridiques par des professionnels du domaine ;
- d'un portage, mobilisateurs de fonds, sur plusieurs années ;
- d'un accompagnement pour la mise en œuvre d'un appel à opérateur ;

CONSIDÉRANT que, sollicité par la commune de Pléhédel, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et **annexée 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 montant plafond d'action foncière ;
- La durée de la convention ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Pléhédel s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne ;
- Les conditions et le délai de rachat (au terme de la convention au plus tard) des biens à l'EPF Bretagne par la commune de Pléhédel ou par un tiers qu'elle aura désigné, ainsi que la garantie pour l'EPF de récupérer son prix de revient, éventuellement minoré ;

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la commune de Pléhédel de concrétiser ce partenariat avec l'EPF Bretagne afin de bénéficier de l'appui technique et financier nécessaire à la viabilisation de ce projet d'intérêt général,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

- **DEMANDE** l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le secteur rue des sports afin d'effectuer les missions détaillées dans la convention opérationnelle d'actions foncières **annexée à la présente délibération**,

Envoyé en préfecture le 28/09/2026
Reçu en préfecture le 28/09/2026
Publié le
ID : 022-212201784-20260924-2026753-DE

Séance du 24 septembre 2026
Délibération n° 2026-7-53

- **APPROUVE** la convention opérationnelle d'actions foncières **annexée** ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les avenants à la convention opérationnelle :
  - évolution du périmètre d'acquisition, de projet ou de veille foncière, sans augmentation du montant plafond d'action foncière,
  - évolution à la baisse du montant plafond d'action foncière, avec ou sans évolution du ou des périmètres,
  - augmentation de la durée de portage (ou de convention) dans les conditions suivantes :
    - jusqu'à deux ans après l'introduction d'un recours gracieux, administratif ou hiérarchique, ou l'introduction d'une action en justice, de nature à empêcher la réalisation de l'opération car leur résolution est nécessaire au calcul du prix de revient, à la levée d'une condition suspensive, à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme ou à l'exécution des travaux de proto-aménagement, d'aménagement ou de construction,
    - dans tous les autres cas, : augmentation de la durée de portage limitée au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le portage (ou la convention) doit normalement prendre fin, de façon à ce que la cession se fasse dans le cadre du même exercice budgétaire que celui initialement prévu.

Tout autre avenant à la convention opérationnelle d'actions foncières devra être approuvé par le **CONSEIL MUNICIPAL** ;

- **S'ENGAGE** à racheter ou faire racheter les biens portés par l'EPF Bretagne avant la date de fin de portage indiquée dans la convention (ou ses avenants), en garantissant le prix de revient, possiblement minoré.

Le Maire,

Daniel ROPERS