Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20261117-75_2026-DE

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
De la Commune de SAINT-LORMEL (Côtes d'Armor)

Séance du 17 novembre 2026

Le dix-sept novembre deux mille vingt-six à vingt heures le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur SORGNIARD Pierrick, Maire.

Etaient Présents : BONENFANT Landry, BREUGNOT Stéphanie, DAUNAY Loïc, DEBAUGNIES Alexandra, DEPARTOUT Muriel, FRESCA-FANTONI Christine, GENSSE Thierry, HAMON Benoit, MARTIN Françoise, MAYAUX Gilles, RICHARD Martine, SORGNIARD Catherine et SORGNIARD Pierrick.

Absents excusés : ANGERS Alain (procuration à Pierrick SORGNIARD) et SCHMITT Thomas.

Formant la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance : Stéphanie BREUGNOT

2026.75 Projet Tourelle Sud – Convention opérationnelle d'actions foncières_EPF Bretagne

Monsieur le Maire expose le projet de la collectivité de réaliser sur la commune de Saint-Lormel une opération de densification du tissu urbain permettant, après maîtrise foncière, la réalisation de logements en construction neuve dont une part de logements locatifs sociaux. Ce projet vise à répondre aux besoins de production de logements en résidence principale et de diversification du parc dans un contexte de tension foncière lié au positionnement rétro-littoral de la commune à proximité des stations balnéaires de Saint Jacut-de-la-Mer et Saint-Cast-le-Guildo et à la concurrence des résidences secondaires.

La réalisation de cette opération nécessite la maîtrise foncière d'emprises situées rue de la tourelle. 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 prédéfinition 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 à la définition des conditions de mise en œuvre de l'opération après maîtrise foncière et portage.

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, décons-

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20261117-75_2026-DE

truction). 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 Dinan 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 18 octobre 2021 entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Dinan Agglomération, prorogée par délibérations croisées de l'EPF Bretagne le 1er juillet 2025 et de la collectivité le 15/12/2025 ;
VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Saint-Lormel le 22 juin 2026, concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation et son jardin, situé sur la commune de Saint-Lormel - 17 rue de la Tourelle et cadastré ZH 0149p et ZH 0152 ;

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20261117-75_2026-DE

VU la délibération en conseil municipal du 07 septembre 2026 sollicitant la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain par le Président de Dinan Agglomération au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ;
VU la décision du Président de la CA Dinan Agglomération du 11 septembre 2026 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle ZH 149p ;
VU la décision de préemption de l'EPF Bretagne du 15 septembre 2026 décidant d'exercer le droit de préemption en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune de Saint-Lormel de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur rue de la tourelle.

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet de logement envisagé 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 à la définition des conditions de mise en œuvre de l'opération après maîtrise foncière et portage.

CONSIDÉRANT que, sollicité par la commune de Saint-Lormel, 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 Saint-Lormel 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 Saint-Lormel ou par un tiers qu'elle aura désigné, ainsi que la garantie pour l'EPF de récupérer son prix de revient, éventuellement minoré ;

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20261117-75_2026-DE

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la commune de Saint-Lormel 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, le Conseil Municipal, avec 13 voix POUR et 1 ABSTENTION (Benoît HAMON) :

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

Pour extrait conforme,
Le 17 novembre 2026
Secrétaire de séance
Stéphanie BREUGNOT

Le Maire,
Pierrick SORGNIARD

MAIRIE de SAINT LORMEL (Côtes d'Armor)