Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212203897-20260630-AMC29062026055-DE

MAIRIE D'YFFINIAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
19/06/2026

D/055/2-3/1.3

L'an deux mille-vingt six
Le vingt-neuf juin à dix-neuf heures

Le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Nathan GUINARD, Maire,**

Etaient présents :
Nathan GUINARD, Pascale RIMAURO, Joël RIVALLAN, Kristell MORVAN, Baptiste CHAPALAIN-PIERRE, Véronique RAULT, Emmanuel DESLANDE, Peggy MADEC, Dominique LOQUIN, Bernadette GUEUNÉ, Laurent BOINAUD, Noëlle FAUCILLON, Ronan LOUBOUTIN, Nathalie BAZILLER, Frédéric LENOIR, Typhaine DOMALAIN-RICHOMME, Jonathan BOUETTE, Lucie GUERNION, Sylvain ANDRIEUX, Denis HAMAYON, Isabelle PLAZE, Christine LE MAU ANDRIEUX, Denis MARC, Céline BOUTRUCHE

NOMBRE DE CONSEILLERS
En exercice : 29
Présents : 24
Votants : 29

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents :
Valérie MEURIC procuration à Pascale RIMAURO
Emmanuelle CHEVANCE procuration à Joël RIVALLAN
Fabrice BOULIOU procuration à Emmanuel DESLANDE
Ludovic ANDRIEUX procuration à Dominique LOQUIN
Frédéric LE TIEC procuration à Céline BOUTRUCHE

Bernadette GUEUNÉ a été élue secrétaire

CONVENTION OPÉRATIONNELLE AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE POUR LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN À LA GARE D'YFFINIAC

La commune d'Yffiniac envisage une opération d'aménagement au Nord de la Gare d'Yffiniac. Ce projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain d'un site stratégique en entrée de gare, en cohérence avec les orientations du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), notamment l'orientation d'aménagement programmé (OAP) n°32-4.

Ce projet vise à accompagner la mutation d'anciens espaces d'activités vers une nouvelle vocation mixte, à dominante résidentielle, permettant de requalifier la façade nord de la gare et de renforcer son attractivité. Il répond également à des enjeux majeurs de mobilités, en favorisant l'intermodalité autour du pôle ferroviaire.

Par ailleurs, l'opération a pour objectif de développer une offre de logements diversifiée, intégrant une part de logements sociaux, en adéquation avec les objectifs de la loi Solidarité renouvellement urbain (SRU), tout en assurant une articulation cohérente entre habitat, activités économiques éventuelles et espaces publics, ainsi qu'une meilleure connexion entre les quartiers existants et futurs et la halte ferroviaire.

La réalisation de cette opération nécessite la maîtrise foncière d'emprises situées rue François Jaffrain. 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 :

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212203897-20260630-AMC29062026055-DE

- 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, ainsi qu'une connaissance approfondie des procédures juridiques,
- Un portage, mobilisateurs de fonds, sur plusieurs années,
- Un éventuel accompagnement pour la mise en œuvre d'un appel à opérateur.

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 Saint-Brieuc Armor 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.

Une description détaillée de la convention foncière ainsi que la convention elle-même sont jointes en annexes de la présente délibération, pour un montant plafond d'action foncière de 1 400 000€.

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 ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212203897-20260630-AMC29062026055-DE

VU la convention cadre signée le 05 mai entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération, prorogée par délibérations croisées de l'EPF Bretagne le 1er juillet 2025 et de la collectivité le 16/10/2025 ;

VU l'Orientation d'Aménagement Programmée n°32-4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération, approuvée le 26 juin 2025 ;

VU la délibération du Conseil municipal du 12 mai 2025 relative à la liaison douce entre la gare et le centre-ville ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 18 mai 2026 relative à la cession des parcelles cadastrées AS 0159 et 161 et à la délégation du droit de priorité à l'Établissement Public Foncier de Bretagne ;

VU le relevé de décisions de la réunion urbanisme/foncier/mobilité du 15 juin 2026 concernant l'exercice du droit de priorité sur le projet de cession de biens immobiliers appartenant à la SNAT (anciennement FRET SNCF), apportant des précisions sur les modalités d'aménagement du projet de renouvellement urbain à vocation mixte à dominante d'habitat comportant une densité minimale de 22 lgts/ha dont 30 % minimum dédié aux logements locatifs sociaux d'une part et d'autre part à vocation d'activité économique (à définir en fonction de l'état de pollution des sols) et une réflexion sur les mobilités au sein du site ;
VU le Programme Local de l'Habitat 2025-2031 de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet d'aménagement du secteur nord de la Gare d'Yffiniac, rue François Jaffrain, 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 éventuel pour la mise en œuvre d'un appel à opérateur ;

CONSIDÉRANT que, sollicité par la commune d'Yffiniac, 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 d'Yffiniac 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 d'Yffiniac 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 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 022-212203897-20260630-AMC29062026055-DE

CONSIDÉRANT qu'il est de l'intérêt de la commune d'Yffiniac 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 après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- ***DEMANDE l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le secteur rue François Jaffrain (Gare d'Yffiniac) 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 copie conforme,
Le Maire,
Nathan GUINARD

La secrétaire,
Bernadette GUEUNÉ