Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 035-213500127-20251204-0412202518-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE BAIN DE BRETAGNE

	Le 4 décembre 2025, à 19 heures, le conseil municipal, légalement convoqué le 27 novembre 2025, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Madame Myriam GOHIER, Maire.
Nombre de conseillers en exercice : 29 **Nombre de présents : 22**	**Etaient présents** : MME GOHIER, M JUGAN, MMES LE GALL-LE BLEIZ, BRIAND, ROUXEL, M PASDELOU, MME LESUR, MM BRIZARD, THEBAULT, MMES DUGUEST, MANCEAU, MM BENOIST, CHERON, GUIHEUX, BAZIN, RESCAN, DUFRESNE, MME SOULIMAN, MM TRIHAN (à compter du point 2), ROSE, OLMETA, MME MOUCHERE formant la majorité des membres en exercice.
Nombre de votants : 24 **Puis 25 à compter du point 2**	**Absents représentés** : MM LECLERC, DANION, GEFFRAY. **Pouvoirs** : MM JUGAN, PASDELOU, MME SOULIMAN. **Absents** : MM BODIN, CONNEAU, MMES CHASSAT, GOURVEZ. Monsieur Yves THEBAULT a été élu secrétaire de séance.

18. PVD – AUTORISATION DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE POUR LE PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE RUE DU FRERE EMERY ANNEXE

Rapporteur : Monsieur David JUGAN

Madame la Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser un projet d'aménagement à vocation d'habitat et comprenant une part de logement locatif social et de commerce. Ce projet fait l'objet d'une fiche action dans le cadre de la convention cadre Petites villes de demain valant Opération de Revitalisation de Territoire. Il constitue un des projets matures les plus impactant pour la revitalisation de la centralité en permettant la recréation d'un linéaire commercial continu rue du frère Emery et la production d'une offre de logements en cœur de ville, à proximité de toutes commodités.

Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières sises rue du frère Emery. Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux implique une masse de travail trop importante pour que la commune de Bain-De-Bretagne puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures. C'est pourquoi il vous est proposé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne),

Il s'agit d'un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 035-213500127-20251204-0412202518-DE

Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

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

En ce sens, la communauté de communes Bretagne Porte De Loire Communauté 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 définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

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 proposée par cet établissement.

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34,

Vu la convention cadre signée le 06 janvier 2022 entre l'EPF Bretagne et, la communauté de communes Bretagne Porte De Loire Communauté.

Vu la convention cadre Petites villes de demain valant Opération de Revitalisation du Territoire, signée le 3 mars 2023 entre les communes de Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray, Bretagne porte de Loire Communauté, l'Etat, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, dont une fiche du plan d'action porte sur le présent projet (BDB_6.4 – Garage 1920).

Considérant que la commune de Bain-De-Bretagne souhaite maîtriser un ensemble immobilier situé dans le secteur de la rue du frère Emery à Bain-de-Bretagne dans le but d'y réaliser une opération à dominante habitat respectant les principes de mixité sociale, et des cellules commerciales.

Considérant que ce projet d'aménagement respectant les principes de mixité sociale nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées dans le secteur de la rue du frère Emery à Bain-de-Bretagne,

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 035-213500127-20251204-0412202518-DE

Considérant qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc.), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne,

Considérant que, sollicité par la commune de Bain-De-Bretagne, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe 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 ;

- La future délégation, par la commune à l'EPF Bretagne, dans ce secteur, de ses droits de préemption, de priorité et de réponse au droit de délaissement ;

- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Bain-De-Bretagne s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

  - a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;

  - une densité minimale de 245 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 : soit 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Bain-De-Bretagne d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne,

Il est proposé au conseil municipal :

Envoyé en préfecture le 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 035-213500127-20251204-0412202518-DE

- **De demander** l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération,
- **D'approuver** ladite convention et AUTORISE Madame la Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution,
- **De s'engager** à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 30/11/2032,
- **D'autoriser** Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Décision

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **demande** l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération,
- **approuve** ladite convention et AUTORISE Madame la Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution,
- **s'engage** à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 30/11/2032,
- **autorise** Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

votant(s) (présents et pouvoirs) : votes pour : 25

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Myriam GOHIER.

