Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213500408-20260302-027_2026-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 027/2026

Nombre
de Conseillers en exercice 27
de Présents 26
de Votants 27
Pouvoirs : 1

Nota : La Maire certifie que la liste des délibérations a été publiée électroniquement dans un délai d'une semaine suivant la séance et que la convocation du Conseil Municipal avait été faite le 17 février 2026.

La Maire,

Isabelle OZOUX

L'an deux mil vingt-six, le deux mars, le Conseil Municipal de la Commune de BRETEIL, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la Présidence de Madame Isabelle OZOUX, Maire.

Etaient présents : Isabelle OZOUX, Yoan AUBERT, Chantal MANCHON, Véronique VAN TILBEURGH, Patrick LANGLAIS, Soizic MOUAZAN, Patrick JEHANNIN, Yves DELACROIX, Marie GUEGUEN, Hervé JAFFREDO, Béatrice BRUNET, Bensououd ABOUDOU, Delphine POTTIER, Alexis LE PICARD, Alice PRAT, Stéphane PAVIOT, Nadège COULON-TRARI, Bénédicte GICQUEL, Annie CHEVALIER, Paul MEURICE, Jean-Louis LOZAC'HMEUR, Claire BEGUIN, Alain THEBAULT, Marie-Pierre NOËL, Mélanie LE COUVIOUR, Morgane BESNARD.

Excusés : Willy REMANDA.

Absent : /

Pouvoirs : Willy REMANDA à Marie GUEGUEN.

Secrétaire de séance : Hervé JAFFREDO a été élu pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Acquisitions foncières des parcelles AC15 et AD26 situées en centre-bourg, à l'EPFB (Etablissement Public Foncier de Bretagne)

Madame la Maire rappelle que le projet porté par la Commune de Breteil était de procéder à l'acquisition de parcelles en centre-bourg, en complément de celles déjà réalisées précédemment par elle, afin d'y réaliser un projet de renouvellement urbain et de densification.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises au centre-bourg.
Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la Commune de Breteil a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 19 octobre 2012.

Cette convention prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

- Densité de logements minimale de 30/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
16/09/2019	M. VAULEON Louis	AC0015	Bâtie	140 000,00€
05/05/2023	M. CASADEI Alexandre	AD0026	Bâtie	140 000,00€

A la demande de la Commune de Breteil, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213500408-20260302-027_2026-DE

La Commune de Breteil doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 19 octobre 2012, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Parcelles	Contenance cadastrale en m²
AC0015	1 415 m²
AD0026	263 m²
Contenance cadastrale totale	**1 678 m²**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29,

Vu le III de l'article L.1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014,

Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Breteil et l'EPF Bretagne le 19 octobre 2012,

Vu l'avenant n° 1 du 31 décembre 2018 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n° 2 du 31 décembre 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Considérant que, pour mener à bien le projet de densification du centre-bourg de Breteil, la Commune a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 1 place de l'Eglise et 6 rue des Sentiers ;

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF revende à commune de Breteil les biens suivant actuellement en portage,

Parcelles	Contenance cadastrale en m²
AC0015	1 415 m²
AD0026	263 m²
Contenance cadastrale totale	**1 678 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 19 octobre 2012, modifiée par les avenants 1 et 2 ultérieurs, prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 30 /ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),
- 20% minimum de logements locatifs sociaux.

Considérant que la Commune de Breteil s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes.
Considérant que le prix de revient, établit conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle, est aujourd'hui estimé à QUATRE CENT TRENTE NEUF MILLE SIX CENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213500408-20260302-027_2026-DE

VINTRE-QUATRE EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES (439 624,18 €) HT, se décomposant comme suit (détail joint en annexe).

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur prix total.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 18 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 octobre 2012, que, conformément au PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « travaux », l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu'à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de CENT CINQUANTE TROIS MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (153 474,47 €) et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de VINGT ET UN MILLE CENT CINQUANTE EUROS (21 150,00 €),

Considérant que la minoration a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les 5 ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération font apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la Commune s'avérait inférieur à 20%, et, si la réhabilitation des biens qui a amené l'application du dispositif de minoration « réhabilitation » n'est finalement pas réalisée ou qu'elle conduit à une réhabilitation dont la destination ne serait pas à dominante logement ou activité économique, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration.

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à TROIS CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (317 999,65 €) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 264 999, 71 € ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 52 999,94 €,

Considérant que les chiffres du tableau ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et, qu'en conséquence, la Commune de Breteil remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité :

- demande que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Breteil les parcelles suivantes :

Parcelles	Contenance cadastrale en m²
AC0015	1 415 m²
AD0026	263 m²
Contenance cadastrale totale	**1 678 m²**

- approuve les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de DEUX CENT

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213500408-20260302-027_2026-DE

SOIXANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINFR-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-ET-ONZE CENTIMES (264 999, 71 €) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

- approuve la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Breteil, des biens ci-dessus désignés, au prix de TROIS CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (317 999,95 €) TTC,
- approuve de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus,
- autorise Le Maire en exercice à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à signer l'acte de cession à intervenir avec l'EPF Bretagne.

Pour extrait conforme,

La Maire,
Isabelle OZOUX

MAIRIE DE BRETEIL
ILLE-ET-VILAINE

Le secrétaire de séance,
Hervé JAFFREDO