Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 035-213501182-20260716-2026053-DE

COMMUNE DE GAHARD 35490

Séance du 16 juillet 2026
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 juillet 2026	
Date de la convocation : 9 juillet 2026 Date d'affichage : 9 juillet 2026	**Nombre de membres en exercice** : 19 **Nombre de présents** : 15 **Nombre de votants** : 17
L'an deux mille vingt-six, le 16 juillet à 20 H 00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la salle de réunion de l'ancienne école sous la présidence de monsieur David DUGUEPEROUX.	**Présents :** Monsieur David DUGUEPEROUX, Maire, Mme CHALMEL, Mr GRELIER, Mme RUFFAULT, Mr FERRIERES, adjoints, Mmes ESNAULT, LAVRILLOUX, MAHIEU, CAUQUIL, Mrs MESLE, BOULMER, LOUAPRE, RIBOUCHON, JUIN, ROUSSELON Conseillers municipaux.
Secrétaire de séance : Mme Bérangère CAUQUIL	**Absents** : **Absents excusés :**Mme KARP, Mme BOUDEHEN, Mme DROILLARD, Mr VINCENT **Pouvoir** : Mr Vincent FERRIERES pour Mme Vanessa DROILLARD Mr David DUGUEPEROUX pour Mr Bruno VINCENT

➢ 2026-053/ ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE (EPF)/Opération d'actions foncières/Rue Jean Morin/Cession du terrain

Monsieur le Maire rappelle le projet de la commune de GAHARD de réaliser une opération foncière « secteur rue Jean Morin ». Ce projet initié avec NEOTOA, porte sur la construction de 13 logements T2-T3-T4.

La commune de Gahard est qualifiée de pôle de proximité par le SCOT du Pays de Rennes, c'est-à-dire qu'elle vient compléter le maillage urbain et organise le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités (offres de services et d'emploi, transport...).

• Le secteur a été identifié dans le cadre de l'étude de gisements fonciers menée par la communauté de communes Val d'Ille Aubigné.
• Proximité des équipements (école, salle de sport et salle polyvalente…)
• Zone de jonction entre le nord du bourg où se situent les équipements et le sud où l'on retrouve la mairie et les commerces,
• Une contenance de 2 185 m² qui permet de faire un programme de logements intéressant,
• la proximité de la parcelle D1220 déjà propriété de la commune sur laquelle on retrouve un espace vert et bassin de rétention qui pourront apporter une plus-value au programme immobilier,
• un emplacement réservé au PLUI pour la création d'un cheminement doux vers les équipements.

L'objectif étant de densifier le centre-bourg, apporter une nouvelle offre de logements favorisant le parcours résidentiel et apporter éventuellement de l'activité complémentaire (commerces, services).

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises Rue Jean Morin à GAHARD. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de GAHARD 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 20 décembre 2023.

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

- Densité de logements minimale de 40 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 35 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
28/11/2024	Consorts DENIS	D n° 1494	Bâti et terrain à bâtir	117 990,00 €

A la demande de la commune de GAHARD le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 035-213501182-20260716-2026053-DE

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la collectivité a désigné l'acquéreur suivant :

NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES

Cet acquéreur a été choisi :

- Avec le concours de l'EPF Bretagne ;
- Pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser un projet de 13 logements locatifs sociaux
  Il a d'ailleurs déposé une autorisation d'urbanisme, à savoir un permis de construire autorisant la construction de 13 logements locatifs sociaux de type PLUS/ PLAI.

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant situé sur la commune de GAHARD :

Référence cadastre	**Contenance**
D n° 1494	2 185 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 décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,
Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,
Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de GAHARD et l'EPF Bretagne le 20 décembre 2023,
Vu la délibération en date du 04 Juin 2025 de la commune de GAHARD désignant le bailleur social NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES comme opérateur,
Considérant que pour mener à bien son projet de renouvellement urbain, la commune de GAHARD a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées Rue Jean Morin,
Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à :

NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES

le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de GAHARD :

Référence cadastre	**Contenance**
D n° 1494	2 185 m²

D'une contenance globale de 2 185 m²,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 20 décembre 2023 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 40 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 35% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 13 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,
Considérant que la commune de GAHARD s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par :

NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES

Considérant que bien que l'EPF Bretagne n'a pas encore, à ce jour, perçu la totalité de la subvention « Fonds vert », estimée à la somme de 120 000 €, la totalité de cette somme a été intégrée au calcul du prix de revient,
Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à VINGT-SIX-MILLE SIX-CENT-CINQUANTE-TROIS EUROS et SIX CENTIMES d'EUROS (26 653 ,06 EUR), se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 56 226,59 EUR ;
- Minoration travaux : - 31 996,54 EUR :
- Prix de revient minoré HT : 24 230,05 €
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 10 % : 2 423,01 EUR,

Envoyé en préfecture le 17/07/2026
Reçu en préfecture le 17/07/2026
Publié le
ID : 035-213501182-20260716-2026053-DE

Considérant que les chiffres du tableau de calcul de prix de revient 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 GAHARD 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 au titre du portage,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2023, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de **TRENTE-ET-UN MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (31 996,65 EUR)**
Considérant que pour le bien ci-dessus désigné, l'opérateur a proposé le prix **d'UN EUROS** (1,00 EUR) TTC, inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné,
Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total,
Considérant que la différence entre le prix de cession et le prix de revient, soit la somme de VINGT-SIX-MILLE SIX-CENT-CINQUANTE-TROIS EUROS et SIX CENTIMES d'EUROS (26 653 ,06 EUR) TTC, sera prise en charge par commune de GAHARD et versée à l'EPF Bretagne, conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention opérationnelle,

Considérant que ce remboursement à l'EPF Bretagne sera mentionné à l'acte de cession et soumis, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DEMANDE** que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à :

NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES

Du bien suivant situé sur la commune de GAHARD :

Référence cadastre	**Contenance**
D n° 1494	2 185 m²

D'une contenance globale de 2 185 m²,

- **APPROUVE** les modalités de calcul du prix de revient minoré rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de VINGT-SIX-MILLE SIX-CENT-CINQUANTE-TROIS EUROS et SIX CENTIMES d'EUROS (26 653 ,06 EUR) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,
- **APPROUVE** la cession par l'EPF Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix d'UN EUROS (1,00 EUR) TTC à :

NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES

- **AUTORISE** le versement par la commune de GAHARD à l'EPF Bretagne du remboursement d'un montant de de VINGT-SIX-MILLE SIX-CENT-CINQUANTE-TROIS EUROS et SIX CENTIMES d'EUROS (26 653 ,06 EUR) TTC, destiné à compenser la différence entre le prix de cession offert par l'acquéreur et le prix de revient, conformément aux engagements issus de la convention opérationnelle en date du 20 décembre 2023,
- **ACCEPTE** 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** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **DONNE POUVOIRS** à Monsieur le Maire pour intervenir, au titre du remboursement de la différence entre le prix de revient et le prix de cession offert par l'acquéreur, à l'acte de cession par l'EPF Bretagne au profit de :

NEOTOA demeurant 41 Boulevard de Verdun 35000 RENNES

Fait, délibéré en séance les jour, mois et an que dessus
Ont signé les membres présents

Pour extrait conforme au registre
Le Maire
David DUGUEPEROUX