Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213501190-20260127-D2026_85-DE

SÉANCE du mardi 27 janvier 2026

L'an deux mil vingt-six, le mardi 27 janvier à 20h00, le Conseil Municipal régulièrement convoqué le 19 janvier, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Henri Béguin, Maire.

PRESENTS (11) : M. Béguin Henri, Mme Bétin Madeleine, M. Cornée Lionel, Mme Jéby Myriam, M. Le Droff Roland, Mme Tiriau Valérie, Mme Brielle Hélène, M. Tual Maxime, M. Rossignol Denis, M. Lamy Vincent, Raison Éric
Excusée (1) : Belloir Anne-Marie
Absents (2) : Bondoux Pierre, Lamy Patrice

M. Éric Raison est désigné secrétaire de séance.

D2026-85 MAISON BOUCAULT ET SES ANNEXES : RACHAT à l'EPFB

Monsieur Le Maire rappelle que le projet porté par la commune de Gennes-sur-Seiche était de procéder à l'acquisition de la maison Boucaut et de ses annexes en centre-bourg et d'y réaliser une opération de redynamisation en réalisant 3 logements de type PLUS-PLAI.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 15 rue Jean de Gennes à Gennes-sur-Seiche. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Gennes-sur-Seiche 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 07 février 2023.

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

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
31/08/2021	M. BOUCAULT Jean	C0116	Bâtie	15 000,00€

A la demande de la commune de Gennes-sur-Seiche, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

La commune de Gennes-sur-Seiche doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 07 février 2023, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune Gennes-sur-Seiche	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
C0116	683 m²
Contenance cadastrale totale	**683 m²**

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213501190-20260127-D2026_85-DE

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 Gennes-sur-Seiche et l'EPF Bretagne le 07 février 2023,

Vu l'avenant n°1 en date du 25 janvier 2021 à la convention opérationnelle précitée,

Considérant que pour mener à bien le projet de redynamisation du centre-bourg de Gennes-sur-Seiche, la commune a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 15 rue Jean de Gennes à Gennes-sur-Seiche.

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

Commune Gennes-sur-Seiche	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
C0116	683 m²
Contenance cadastrale totale	**683 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 25 janvier 2021 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 50% minimum de logements locatifs sociaux

Que la commune de Gennes-sur-Seiche 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 s'établit conformément à l'article 18/5.4 de la convention opérationnelle est aujourd'hui estimé à DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CTS (234 726,91 EUR) 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 la marge,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 25 janvier 2021 et 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-TRENTE DEUX-CENTS-QUARANTE-HUIT EUROS ET DIX-HUIT CTS (130 248,18 EUR) et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR),

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/ou si la réhabilitation des biens qui a

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213501190-20260127-D2026_85-DE

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 de procéder au remboursement du trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence **le prix de cession est aujourd'hui estimé à CENT MILLE SEPT-CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CTS (100 774,68 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :**

- **Prix hors taxe : 86 478,73 EUR ;**
- **Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 14 295,95 EUR,**

Considérant que la commune de Gennes-sur-Seiche a sollicité auprès de l'EPF Bretagne un différé de paiement,

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 Gennes-sur-Seiche 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,

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 la commune de Gennes-sur-Seiche des parcelles suivantes :

Commune Gennes-sur-Seiche	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
C0116	683 m²
Contenance cadastrale totale	**683 m²**

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de DEUX CENT TRENTE-QUATRE MILLE SEPT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CTS (234 726,91 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Gennes-sur-Seiche, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT MILLE SEPT-CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-HUIT CTS (100 774,68 EUR) TTC,

- **la somme de VINGT-HUIT MILLE HUIT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET VINGT-QUATRE CTS EUROS (28 826, 24 EUR), correspondant à une partie du prix de revient hors taxe pour un montant de QUATORZE-MILLE DEUX-CENT-QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CTS EUROS (14 295, 95 EUR) et à l'intégralité de la taxe sur la valeur ajoutée applicable au prix de revient d'un montant de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (14 295, 95 EUR) dans les soixante jours suivant la signature de l'acte authentique de vente,**
- **la somme VINGT-HUIT MILLE HUIT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET VINGT-QUATRE CTS EUROS (28 826, 24 EUR), correspondant à une partie du prix de revient hors taxe, exigible à la première date anniversaire de la signature de l'acte authentique de vente et à verser dans les soixante jours suivant cette date.**
- **la somme de VINGT-HUIT MILLE HUIT-CENT-VINGT-SIX EUROS ET VINGT-QUATRE CTS EUROS (28 826, 24 EUR), correspondant au solde du prix de revient hors taxe, exigible à la deuxième date anniversaire de la signature de l'acte authentique de vente et à verser dans les soixante jours suivant cette date.**

Envoyé en préfecture le 10/02/2026
Reçu en préfecture le 10/02/2026
Publié le
ID : 035-213501190-20260127-D2026_85-DE

A défaut de paiement dans lesdits délais de soixante jours, la commune de Commune de Gennes-sur-Seiche sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité de retard quotidienne égale à un pour mille du montant impayé hors taxes avec un minimum de CENT EUROS (100,00 EUR) par jour.

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 concernant ce dossier.

Le Maire, H. Béguin

MAIRIE de GENNES S/SEICHE 35370

M. Le Maire :
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.