Mairie de GOSNE
Place du Calvaire
35140 GOSNE
☎ 02 99 66 32 08
mairie@gosne.fr

17-2026
Nomenclature : 3.1

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-213501216-20260305-17_2026-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation
26 février 2026

Date d'affichage
09 mars 2026

L'an deux mille vingt-six,
le 05 mars, à 19h30,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de M. Jean DUPIRE, Maire

Étaient présents : MM Dupire, Le Cuff, Morin, Havard, Gillet, Blot, Serra, Gillet-Pesson, Boutheloup, Orain, Foliard, Dugué, Viscart, Thébault, Veillaux, Vergnaud, Chardin

Étaient absents excusés : MM. Cervi, Piquion

Procuration de M. Cervi à Mme Viscart

Nombre de conseillers
En exercice : 19
Présents : 17
Votants : 18

Formant la majorité des membres en exercice

Carole GILLET a été élue secrétaire de séance

17-2026 FIN DE CONVENTION AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE (EPFB) – OPERATION PLACE DE L'EGLISE : RACHAT PAR LA COLLECTIVITE

M. le Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser une opération mixte (logements/Commerce) en renouvellement urbain et en densification.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises place de l'Église. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Gosné a décidé de faire appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 23 mars 2019 et modifié par avenant le 19 décembre 2024.

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)
- 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
23/04/2020	RUFFAULT	AB 28-576-586-589	Bâti	319 000,00 €

À la demande de la commune de Gosné, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.
La commune de Gosné émet le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune de Gosné	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 28	731 m²

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-213501216-20260305-17_2026-DE

AB 576	2 157 m²
AB 586	1 095 m²
AB 589	5 m²
Contenance cadastrale totale	**3 988 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 Gosné et l'EPF Bretagne le 23 mars 2019,

Vu l'avenant n°1 en date du 19 décembre 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Vu les délibérations de la commune de Gosné en date du 18 novembre 2021 portant intention de création de ZAC multisites et instauration d'un périmètre de sursis à statuer,

Vu la délibération en date du 16 mai 2022 actant le projet de transformation de l'ancienne ferme du bourg en bar-restaurant,

Vu l'Avis de la DIE en date du 26 janvier 2026,

Considérant que pour mener à bien le projet à vocation mixte (logements/Commerce), la commune de Gosné a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées place de l'Église,

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

Commune de Gosné	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 28	731 m²
AB 576	2 157 m²
AB 586	1 095 m²
AB 589	5 m²
Contenance cadastrale totale	**3 988 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 23 mars 2019 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)
- 20% minimum de logements locatifs sociaux
- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;

que la commune de Gosné s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes,

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-213501216-20260305-17_2026-DE

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à TROIS CENT SIX MILLE CENT QUARANTE SIX EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (306 146,65 EUR) HT (détail joint en annexe),

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

Considérant 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 SOIXANTE-SIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS ET SOIXANTE-HUIT CENTIMES (66 186,68 EUR) et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de VINGT-ET-UN MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (21 450,00 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 le cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la commune s'avérait inférieur à 20%, 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 à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à TROIS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (367 375,98 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 306 146,65 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% : 61 229,33 EUR,

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 Gosné 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 M. 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 Gosné des parcelles suivantes :

Commune de Gosné	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 28	731 m²
AB 576	2 157 m²
AB 586	1 095 m²
AB 589	5 m²
Contenance cadastrale totale	**3 988 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 TROIS CENT SIX MILLE CENT QUARANTE SIX EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (306 146,65 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

- **APPROUVE** les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération, issues du bilan d'aménagement en date du 30 octobre 2025,

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 035-213501216-20260305-17_2026-DE

- **APPROUVE** la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Gosné, des biens ci-dessus désignés, au prix de TROIS CENT SOIXANTE-SEPT MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-HUIT CENTIMES (367 375,98 EUR) TTC,

- **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** M. le Maire 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.

Le Registre dument signé pour copie conforme,
Le Maire,
Jean DUPIRE

MAIRIE DE GOSNÉ
35140