Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213501240-20260302-DEL202613-DE

DELIBERATION N° 2026-13

OBJET : Rachat de la parcelle Rue Camille JOURDAN (Ancienne friche MOISDON) à l'EPFB

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions,

Vu la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 modifiant et complétant la loi n° 82-213 précitée,

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 la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Grand-Fougeray et l'EPF Bretagne le 26 décembre 2019,

Vu l'avenant n°1 en date du 07 novembre 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain à vocation de logements, la commune de Grand-Fougeray a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées rue Camille Jourdan,

Considérant que la durée de portage arrivée à son terme, il convient que l'EPF Bretagne revende à la commune de Grand-Fougeray les biens suivant actuellement en portage,

Commune de Grand-Fougeray	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AC 431	2 830 m²
AC 586	725 m²
Contenance cadastrale totale	**3 555 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 26 décembre 2019 et modifiée par avenant du 07 novembre 2024 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 Grand-Fougeray 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 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT TRENTE-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (139 790,37 EUR) HT,

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 26 décembre 2019, 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-DIX-HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213501240-20260302-DEL202613-DE

TROIS EUROS ET TREIZE CENTIMES (78 963,13 EUR) et d'une minoration foncière "réhabilitation" pour un montant de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 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 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 à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à CENT QUARANTE-TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (143 748,44 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 139 790,37 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 3 958,07 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 Grand-Fougeray 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,

Madame le Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser une opération de renouvellement urbain à vocation de logements sur une friche d'activité située en centre-bourg.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises rue Camille Jourdan. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Grand-Fougeray 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 26 décembre 2019 et modifiée par avenant le 07 novembre 2024.

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

- A minima 50% de la surface de plancher consacré au logement ;
- 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**
21/12/2020	SCI COISY-MOISDON	AC 431	Bâti	90 000,00 €
21/12/2020	Consorts MOISDON	AC 586	Non bâti	30 000,00 €

La durée de portage maximale de 7 ans va bientôt être atteinte.

La commune de Grand-Fougeray doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 26 décembre 2019, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune de Grand-Fougeray	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AC 431	2 830 m²
AC 586	725 m²
Contenance cadastrale totale	**3 555 m²**

Sur proposition de Madame le Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213501240-20260302-DEL202613-DE

DE DEMANDER que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Grand-Fougeray des parcelles suivantes :

Commune de Grand-Fougeray	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AC 431	2 830 m²
AC 586	725 m²
Contenance cadastrale totale	**3 555 m²**

D'APPROUVER 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 CENT TRENTE-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (139 790,37 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

D'APPROUVER les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération, dans la fiche préparatoire en date du 18 novembre 2025,

D'APPROUVER la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Grand-Fougeray, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT QUARANTE-TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE-HUIT EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (143 748,44 EUR) TTC,

D'ACCEPTER 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,

D'AUTORISER Madame 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.

DE DIRE que la présente délibération sera portée au registre des délibérations municipales.

POUR EXTRAIT CONFORME
GRAND FOUGERAY, le 2 MARS 2026

LE MAIRE
Nadine DREAN



Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 035-213501240-20260302-DEL202613-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 MARS 2026

SEANCE DU : 2 mars 2026
CONVOCATION DU : 24 février 2026
DATE DE TRANSMISSION AUX CONSEILLERS : 24 février 2026
DATE D'AFFICHAGE EN MAIRIE : 24 février 2026

SOUS LA PRESIDENCE DE : Nadine DREAN, Maire

Nombre de conseillers : 19
* en exercice : 18
* présents : 15
* absents : 3 (dont 2 procurations)

L'an deux mil vingt-six, le deux mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-FOUGERAY, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle du conseil, après convocation légale en date du 24 février 2026, sous la présidence de Mme Nadine DREAN, Maire.

La séance a été ouverte sous la présidence de Mme Nadine DREAN, Maire.

MEMBRES PRÉSENTS :
Mme Nadine DRÉAN - M Joël JUTEL - Mme Valérie JOURDAN - M Christophe PLOTEAU - Mme Carole GUIBERT - M Jean-Marie LOUAPRE - M. Cédric FLOCZEK - M. Mikaël GICQUEL - Mme Charlène GUINEL - Mme Aurélie BEAUCHENE - Mme Cathy GUILLOIS - Mme Anne CAVE - M Norbert JANVIER - M. Thierry MOREAU - Mme Marie Anne BIORET ALEXANDRE

FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE

MEMBRES EXCUSÉS ET REPRESENTÉS :
Mme Céline HUNAULT représentée par Mme Nadine DREAN
M Pierre JOUADE représenté par M. Mikaël GICQUEL

MEMBRES EXCUSÉS :
RAS

MEMBRES ABSENTS :
M. Thomas SAUMONEAU

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :
Mme Charlène GUINEL a été élue secrétaire de séance, à l'unanimité.
Approbation du procès-verbal de séance en date du 12 janvier 2026, à l'unanimité

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR :
Mme le Maire propose :
- de retirer de l'ordre du jour la délibération « Fongibilité des crédits en section de fonctionnement et d'investissement »
- d'ajouter à l'ordre du jour la délibération « Bretagne porte de Loire Communauté / Commune de Grand-Fougeray - Convention de mise à disposition de personnels – PVD – Avenant n°3 »,
à l'unanimité.