Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 035-213501802-20260226-DELIB08_2026-DE

Département d'Ille et Vilaine

N°	2026	008

MAIRIE DE MINIAC-SOUS-BECHEREL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

◆◆◆◆◆◆◆◆◆

Date de convocation :
17 février 2026

Convocation affichée le :
17 février 2026

Liste des délibérations affichée le :
03 mars 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-six février à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Miniac-Sous-Bécherel, s'est réuni, après convocation légale, au lieu ordinaire de ses séances, en séance publique sous la présidence de Mme Carole LEROMAIN, Maire de Miniac-Sous-Bécherel.

Nombre de membres :	
En exercice	**15**
Présents	**13**
Pouvoirs	00
Votants	**13**

Etaient présents :
Mme Carole LEROMAIN, M. Sébastien LEMONNIER, Mme Christine GAIGNERIE, M. Alain DELAHAYE, M. Laurent JOUQUAND, M. Maxime VILBOUX, Mme Marianne ROBERT, Mme Marie-France TUAL, M. Kevin ANDRÉ, M. Dominique LELIEVRE, M. Jean-Marc ROUDAUT, Mme Kilianne GEFFROY, Mme Annick MONNIER.
formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absents excusés : Mme Sybille MÖLLER, M. Anthony EUDELINE.

Secrétaire de séance : Mme Marie-France TUAL a été désignée Secrétaire de Séance par le Conseil Municipal.

Déclaration de l'état d'abandon manifeste de la parcelle B320 sise 7 place Constant Gendrot et poursuite de l'expropriation

Madame le Maire rappelle que la commune de MINIAC-SOUS-BECHEREL est confrontée depuis de nombreuses années au devenir d'un bien immobilier situé 7 place Constant Gendrot à MINIAC-SOUS-BECHEREL, appartenant à M. JUHEL François, domicilié 3 rue des Chapelles, 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE.

Madame le Maire expose au Conseil municipal qu'au regard de l'état de dégradation manifeste, posant des problèmes de sécurité publique, de la parcelle située 7 place Constant Gendrot à MINIAC-SOUS-BECHEREL, et figurant au cadastre sous la section B numéro 320, elle a initié la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste prévue aux articles L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Un procès-verbal provisoire a été dressé le 16 octobre 2025, référencé sous le n°01/2025, identifiant les désordres affectant cet ensemble immobilier et constatant cet état d'abandon. Ce procès-verbal a notamment permis de relever que :

- Le bâtiment, nommé Le Relais des Châteaux, est en très mauvais état et ne fait manifestement l'objet d'aucun entretien depuis 2018 ;

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 035-213501802-20260226-DELIB08_2026-DE

- L'état d'abandon se caractérise de la manière suivante :
    - Toutes les portes et fenêtres sont détériorées et ferment à l'aide de chaînes et cadenas. Les fenêtres n'ont plus de carreaux ;
    - La toiture est en très mauvais état : une grande partie de la toiture s'est effondrée dans l'ancienne grande salle en octobre 2020, en août 2022 et à nouveau en 2025 et de la vermine s'y installe ;
    - Des ardoises tombent sur la chaussée, mettant en danger la vie d'autrui ;
    - Trois véhicules à l'état d'épave, dont deux sans plaques d'immatriculation, sont stationnées dans la petite cour située au sud, au moins depuis 2016 ;
    - Des produits amiantés, non réglementaires et en importante quantité, sont stockés dans le bâtiment.

Ce procès-verbal provisoire a été notifié le jour même, par courrier recommandé avec accusé de réception n° 1A 207 236 1733 0 au propriétaire, M. JUHEL François, domicilié 3 rue des Chapelles, 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE et a fait l'objet d'une parution dans deux journaux locaux, Ouest-France et 7 jours l'Écho, respectivement le 22 et le 24 octobre 2025. Il a également été affiché en mairie de MINIAC-SOUS-BECHEREL et sur le site, objet de la procède d'état d'abandon manifeste, pendant une durée de trois mois, soit du 17 octobre 2025 au 19 janvier 2026.

Depuis lors, aucun travail prévu n'a été mis en œuvre et aucun ayant droit ne s'est manifesté ou engagé à les réaliser.

En conséquence, un procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste a été dressé le 19 janvier 2026, référencé sous le n° 01/2026, et tenu à disposition du public.

En outre, le Pôle d'Évaluation Domaniale a été sollicité et a procédé à l'évaluation du bien en date du 19 décembre 2025, à hauteur de 40 000 €.

Par ailleurs, le Maire indique au Conseil municipal que suite aux études architecturales et de structure effectuées par Rennes Métropole sur ce bien et suite à l'état d'abandon manifeste du bien, la commune de MINIAC-SOUS-BECHREL envisage une réhabilitation du bâtiment pour la réalisation d'un petit programme de logements (7 à 10 logements) en cohérence avec l'architecture des bâtiments à proximité du Relais des Châteaux. L'aménagement de ce site sera à charge du porteur de projet.

Ceci étant exposé :

Vu la procédure prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales relatifs à la déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, à l'encontre de la parcelle sise 7 place Constant Gendrot à MINIAC-SOUS-BECHEREL et cadastrée section B sous les numéros 320, parcelle constituée d'un bâtiment nommé Le Relais des Châteaux, utilisé en tant qu'Hôtel-Bar-Restaurant, le tout aujourd'hui désaffecté ;

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le procès-verbal provisoire n° 01/2025 d'État d'Abandon Manifeste en date du 16 octobre, notifié le 17 octobre, par courrier recommandé avec accusé de réception n° 1A 207 236 1733 0 au propriétaire, M. JUHEL François, domicilié 3 rue des Chapelles, 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE ;

Vu l'attestation et l'extrait de parution du procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste dans deux journaux locaux :

- Ouest-France en date du 22 octobre 2025 ;
- 7 jours l'Écho en date du 24 octobre 2025 ;

Vu le certificat d'affichage du procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste, pendant une durée de trois mois, soit du 17 octobre 2025 au 19 janvier 2026, en mairie de MINIAC-SOUS-BECHEREL et affiché sur la parcelle objet de la procède d'état d'abandon manifeste ;

Vu le procès-verbal définitif n° 01/2026 a été dressé le 19 janvier 2026 par Madame le Maire, et tenu à disposition du public dans les locaux de la Mairie par voie d'affichage ;

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 035-213501802-20260226-DELIB08_2026-DE

Vu la délibération du Conseil métropolitain de Rennes Métropole n° C12.132 du 26 avril 2012 adaptant les règles du Programme d'Action Foncière modifiée par la délibération du Conseil métropolitain de Rennes Métropole n° C24.047 du 16 mai 2024 ;

Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 19 décembre 2026, évaluant le bien au prix de 40 000 euros, du fait de l'état d'abandon du bâtiment ;

Considérant qu'aucune suite n'a été donnée par M. JUHEL François, résidant aujourd'hui, selon le cadastre au 3 rue des Chapelles, 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE, pour remédier à l'état d'abandon de son bien, figurant au cadastre section B sous le numéro 320, situé au centre de la commune de MINIAC-SOUS-BECHEREL, 7 place Constant Gendrot, malgré les nombreuses démarches de la Mairie ;

Considérant que dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, cet ensemble immobilier après son appropriation par la commune ou par un organisme y ayant vocation, et l'exécution des travaux de réhabilitation du bâti et construction neuve pourra permettra la création de 7 à 10 logements.

Le Conseil municipal, après délibération, et à l'unanimité :

- **DECLARE** le parcelle, située sise 7 place Constant Gendrot à MINIAC-SOUS-BECHEREL et cadastrée section B sous les numéros 320, appartenant à M. JUHEL François, domicilié 3 rue des Chapelles, 35130 LA GUERCHE DE BRETAGNE, en état d'abandon manifeste, prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales pour la parcelle susmentionnée ;
- **DECIDE** de poursuivre l'expropriation de cet ensemble immobilier au profit de Rennes Métropole conformément à l'article L 2243-3 et 4 du CGCT. Ce projet aura pour objectif de créer un petit programme de logements en cohérence avec l'existent et le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
- **DEMANDE** à Rennes Métropole d'engager la procédure d'expropriation à son bénéfice dans le cadre du Programme d'Action Foncière, au vu des aménagements cités ci-dessus ;
- **CHARGE** Madame la Présidente de Rennes Métropole d'établir le dossier simplifié d'acquisition publique prévu à l'article L.2234-4 du CGCT ;
- **DECIDE** d'arrêter les conditions de mise à disposition d'un dossier de présentation du projet simplifié d'acquisition publique suivantes :
    - le dossier, constitué par Madame la Présidente de Rennes Métropole, présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, sera laissé à la disposition du public (notice explicative du projet, plans de situation et des parcelles objet de la procédure, l'identité complète du propriétaire, ainsi qu'une évaluation foncière de l'acquisition immobilière et l'estimatif du coût des travaux) ;
    - la consultation aura lieu du 26 mai 2026 au 26 juin 2026 ;
    - les observations du public seront consignées dans un registre disponible à la fois à l'accueil de la Mairie de MINIAC-SOUS-BECHEREL, 2 place Constant Gendrot, 35190 Miniac-sous-Bécherel, aux jours et heures d'ouverture au public, par courrier ou par message électronique à accueil@mairie-miniac-sous-becherel.fr, et à la fois à l'accueil de l'Hôtel de Rennes Métropole, 4 avenue Henri Fréville 35031 Rennes, aux jours et heures d'ouverture au public, par courrier ou par message électronique à dauh-maitrisefonciere@rennesmetropole.fr, pendant toute la durée de la consultation ;
    - toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier de présentation du projet à l'adresse suivante : Mairie de Miniac-sous-Bécherel, 2 place Constant Gendrot, 35190 Miniac-sous-Bécherel ou Rennes Métropole, Service de la Maitrise foncière, 4 avenue Henri Fréville, CS 93111 35031 Rennes Cedex ;

Envoyé en préfecture le 27/02/2026
Reçu en préfecture le 27/02/2026
Publié le
ID : 035-213501802-20260226-DELIB08_2026-DE

- **DECIDE** que, huit jours avant la consultation, les dates et les modalités de celle-ci seront rendues publiques par affichage en mairie, sur site et publication dans deux journaux locaux ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous les actes rendus nécessaires pour l'exécution de la présente délibération élaborer ce dossier et mener à bien la procédure.

Pour extrait conforme au registre,
Le Maire,
Carole LEROMAIN.

