Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 035-213501968-20261106-03_11_2026_8-DE

Ville de MORDELLES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-six, **le 03 novembre 2026** à 20h, le Conseil Municipal de la ville de MORDELLES s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de **Mme Armelle BILLARD,** Maire, en session ordinaire, après avoir été convoqué conformément à l'article L 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales**.**

PRÉSENTS : Mme BILLARD, M. BROUARD, Mme GUILLEMOT, M. BOTREL, Mme DESMAS, M. BRIMER, M. LE TURNIER, M. NOZAY, M. JAUMARD, M. BERTHELOT, Mme MESDON, M. NIZAN, M. FOUCHER, Mme GÖTZ-OVA, M. KERMORVANT, Mme RENAULT WASSE, Mme MATEO (arrivée à 20h07), M. ALIM, Mme FINAS, M. PIANTINO, Mme LE DOARE, M. GRZESKOWIAK

POUVOIRS :
Mme ECKERN à Mme GUILLEMOT
Mme HERVIAULT à Mme RENAULT-WASSE
M. LEBRETON à M. LE TURNIER
Mme DAUVERGNE à Mme GÖTZ-OVA
Mme LE HENANFF à M. BRIMER

ABSENTE : Mme CORMENIER

Mme Rozenn FINAS, désignée à mains levées, prend place au bureau en qualité de secrétaire.

Le Conseil Municipal constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du **28 octobre 2026** ainsi que la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été respectées.

CESSION DU FONCIER - PROJET DU 12 PLACE SAINT PIERRE
03-11-2026-8 **PJ2**

Rapporteur : P. Botrel

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018,

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 la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Mordelles et l'EPF Bretagne le 06 avril 2021,

Vu le cahier des charges relatif au choix de l'acquéreur en date du 28 Juillet 2023,

Vu les délibérations en date du 27 mai 2024 et du 10 mars 2025 relatives à la désignation de la COOP de Construction en qualité d'acquéreur des terrains,

Vu la signature de la promesse synallagmatique de vente intervenue entre la Coop de construction et l'EPF Bretagne en date du 02 Février 2026 au prix de 74 140 € Hors taxes TVA en sus, assortis des conditions suspensives suivantes :

- Obtention PC et purge de tous les recours des tiers et administratifs
- Obtention de l'agrément d'un Organisme foncier Solidaire (OFS)

Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 035-213501968-20261106-03_11_2026_8-DE

- Condition suspensive d'acquisition concomitante avec la commune de Mordelles et Rennes Métropole
- Absence de servitude conventionnelle autre que celle relatée dans la promesse synallagmatique qui serait susceptibles soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher ou d'obérer la réalisation du projet
- Absence de conditions suspensives de commercialisation

Vu l'avenant à la promesse synallagmatique du 31 Juillet 2026 prolongeant le délai pour réitérer l'acte définitif,

Considérant que pour mener à bien son projet de renouvellement urbain, la commune de Mordelles a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées Place Saint-Pierre,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la Coop de Construction demeurant 17 boulevard de la Tour d'Auvergne 35000 Rennes, les biens suivants actuellement en portage situés sur la commune de Mordelles :

Référence cadastre	Contenance
AH 557	47 m²
AH 547	313 m²

D'une contenance globale de 360 m²,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 06 avril 2021, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière sur les travaux de proto-aménagement, 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 QUATRE-VINGT DIX NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE NEUF EUROS et DIX-NEUF CENTIMES HORS TAXES (99 869,19 EUR HT),

Considérant que le prix de revient minoré, conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle, est aujourd'hui estimé à DEUX CENT DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE et ONZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (212 189,71 EUR TTC), se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 276 693,95 EUR ;
- Minoration foncière sur les travaux : -99 869,19 EUR HT
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 35 364,95 EUR,

Considérant que les biens ci-dessus désignés seront cédés, au pro-rata des surfaces détenues par la commune de Mordelles (72%) et par l'EPF Bretagne (28%), soit pour l'EPF Bretagne la somme de : QUATRE-VINGT HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE HUIT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (88 968 € TTC), inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné au profit de la Coop de Construction,

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

Considérant que pour faire face à la différence entre le prix de cession et le prix de revient minoré, la commune interviendra à l'acte de vente définitif pour verser une subvention complément de prix d'un montant estimé à ce jour de CENT VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (123 221, 71 EUR TTC),

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,

Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 035-213501968-20261106-03_11_2026_8-DE

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 Mordelles 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 la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 06 avril 2021 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 100 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 30 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI avec accord et avis du bureau de l'EPF en date du 26 Novembre 2024 d'assouplir ce critère pour permettre la réalisation des logements de type BRS,

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 17 logements de type Bail Réel Solidaire (BRS) et 4 cellules commerciales,

Considérant que la commune de Mordelles s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par la Coop de Construction demeurant 17 boulevard de la Tour d'Auvergne 35000 Rennes,

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité décide :

- D'accorder que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à La Coop de Construction, les biens suivants situés sur la commune de Mordelles :

Référence cadastre	Contenance
AH n° 557	47 m²
AH n° 547	313 m²

D'une contenance globale de 360 m².

- D'approuver les modalités de calcul de l'estimation du prix de revient minoré rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de DEUX CENT DOUZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (212 189,71 EUR TTC) à ce jour, susceptible d'évoluer selon les modalités précisées ci-dessus.

- D'approuver la cession par l'EPF Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de QUATRE-VINGT HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE HUIT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (88 968 € TTC) à la Coop de Construction demeurant 17 boulevard de la Tour d'Auvergne 35000 Rennes.

- D'autoriser le versement par la commune de Mordelles à l'EPF Bretagne du remboursement d'un montant de CENT VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE ET ONZE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (123 221, 71 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 06 avril 2021.

- De donner pouvoirs à Madame 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 La Coop de construction demeurant 17 boulevard de la Tour d'Auvergne 35000 Rennes.

- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 06/11/2026
Reçu en préfecture le 06/11/2026
Publié le
ID : 035-213501968-20261106-03_11_2026_8-DE

La Maire,



Armelle BILLARD

La Secrétaire de séance,



Rozenn FINAS