Envoyé en préfecture le 11/05/2026
Reçu en préfecture le 11/05/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20260504-D20260511-DE

NOYAL SUR VILAINE

CONSEIL MUNICIPAL DU 4 MAI 2026
Extrait du registre des délibérations

Le **lundi 4 mai 2026, à 20 heures**, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 27 avril 2026, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Mme le Maire, Marielle MURET-BAUDOIN, sauf pour le vote du CFU du budget annexe Assainissement (point 2026.05.10), sous la présidence de M. Sébastien COQUELIN, 1er adjoint, délégué à cet effet.

Membres en exercice : **29**
Membres présents ou représentés : **29**

Présents :
Marielle MURET-BAUDOIN, Maire,
Sébastien COQUELIN, Marie-Claude HELSENS, Emmanuel CASADO, Estelle DOMINAULT, Gilles DETRAIT, Nadège GASPARETTO, adjoints ;
Isabelle LEBRETON, Marc SOULAS, Cécile PLANCHAIS, Philippe BONNEAU, Rozenn COROLLER, Matthieu ROCHCONGAR, Sandra DAVID, Thierry JUMEL, Dominique RAULT, Jean-François COLAS, Céline THEUREAU, Jean-Pierre BATON, Astrid TRUCAS, Stéphane LENFANT, Céline GOVEN, Benoît FOUCHER, Stéphanie BOURDAIS-GRELIER, Micaël THEARD, Aude-Emmanuelle MORIN, Jean-Vincent BATARD

Excusé.es et représenté.es :
Victor CORREIA (procuration à Gilles DETRAIT)
Moussa SISSOKO (procuration à Céline THEUREAU)

Secrétaire de séance : Gilles DETRAIT
Assiste également à la séance : Stéphanie LANCIEN, directrice générale des services.

2026.05.11 - FINANCES – BP ZAC MULTISITES 2026 – Rachat du portage foncier par la Commune au profit de l'EPFB au terme de la convention de portage

Rapporteur : Sébastien COQUELIN, adjoint à l'urbanisme et aux activités économiques

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29 ET le III de l'article L. 1111-10 ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9 ;
Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne ;
Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Noyal-sur-Vilaine et l'EPF Bretagne le 15 novembre 2016 fixant les modalités d'intervention de portage et de restitution des biens ;
Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030 ;
Considérant que pour mener à bien le projet de densification du centre-ville, la commune de Noyal-sur-Vilaine a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées dans le périmètre de l'Ilot Haigerloch (compris entre les rues d'Haigerloch, Pierre Croyal, Place Maurice Audrain et rue Charles Hardouin) ;
Considérant que la durée de portage arrivée à son terme, il convient que l'EPF revende à la commune de Noyal-sur-Vilaine les biens suivant actuellement en portage

Envoyé en préfecture le 11/05/2026
Reçu en préfecture le 11/05/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20260504-D20260511-DE

Commune de Noyal-sur-Vilaine	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AC 0248	750 m²
AC 0252	697 m²
AC 0253	589 m²
AC 0244	333 m²
AC 0267	2 157 m²
AC 0242	485 m²
AC 0243	389 m²
AC 0247	883 m²
AC 0250	271 m²
AC 0251	448 m²
AC 0254	342 m²
AC 0270	834 m²
Contenance cadastrale totale	**8 178 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 15 novembre 2016 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 45 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 ;

Considérant que la commune de Noyal-sur-Vilaine s'engage à respecter ces critères dans le développement de son futur projet, sous peine d'application d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes ;

Considérant que le prix de revient a été établi conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à DEUX MILLIONS NEUF-CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE CENT-CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQ CENTIMES (2 995 157,05 EUR) HT (détail joint en annexe) ;

Considérant que ce montant intègre l'acquisition du bien TRAVERS (parcelle section AC n°429) pour un montant de 200 000€ HT qui doit intervenir courant septembre 2026 et que, si d'aventure cette acquisition ne se réalisait pas, il y aurait lieu d'ajuster le prix de revient en conséquence ;

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge ;

Considérant qu'en conséquence le prix de vente est aujourd'hui estimé à TROIS MILLIONS DIX-HUIT MILLE SEPT-CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUARANTE-SIX CENTIMES (3 018 788,46 EUR) TTC (détail joint en annexe), se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 2 995 157,05 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% : 23 631,41 EUR ;

Il est rappelé que le projet de la commune de Noyal-sur-Vilaine de réaliser une opération de densification du centre-ville dans le cadre d'un outil d'aménagement dénommé ZAC MULTISITES LA MOINERIE / LE CENTRE-VILLE, ceci, afin notamment de maintenir une centralité attractive.

Envoyé en préfecture le 11/05/2026
Reçu en préfecture le 11/05/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20260504-D20260511-DE

Pour l'acquisition et le portage des emprises foncières nécessaires en centre-ville situées dans le périmètre dit « Ilot Haigerloch (compris entre les rues d'Haigerloch, Pierre Croyal, Place Maurice Audrain et rue Charles Hardouin), la commune de Noyal-sur-Vilaine 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 15 novembre 2016

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
23/11/2017	Monsieur Dominique PANNETIER Monsieur Loïc PANNETIER Monsieur Jean-Bernard PANNETIER Monsieur Michel PANNETIER Monsieur Laurent PANNETIER Madame Anne PANNETIER	AC 0248	Bâtie
12/09/2019	Consorts CONDE	AC 0252	Bâtie
15/04/2021	Monsieur Melvin BOUCHART	AC 0253	Bâtie
30/03/2022	Consorts GUIGOT	AC 0244	Bâtie
07/11/2023	Madame Anne BEUCHERIE Madame Geneviève BEUCHERIE Monsieur Jean-Luc BEUCHERIE	AC 0267	Bâtie
26/02/2025	Madame Yvette HAMON Madame Isabelle PRIME	AC 0242	Bâtie
30/05/2024	Madame Marie NEVEU Madame Chantal MARCHAND Madame Marie-Reine MARCHAND	AC 0243	Bâtie
07/08/2025	Monsieur Maurice MENNEREAU Madame Maryse MENNEREAU Madame Annick MENNEREAU Madame Lysiane MENNEREAU Monsieur Guy MENNEREAU Monsieur Georges MENNEREAU Madame Simone GOUMY	AC 0247	Bâtie
03/06/2025	Madame Albertine PRODHOMME Madame Colette PERRUDIN Monsieur Eugène PERRUDIN	AC 0250	Bâtie
12/05/2025	Monsieur Auguste LOUVEL Madame Irène LOUVEL Monsieur Yoann LOUVEL	AC 0251	Bâtie
03/06/2025	Madame Jeanne BAGORY Madame Annaïck BOUCHART Monsieur Jean-Pierre FIOT Madame Isabelle BOUCHART	AC 0254	Bâtie
29/01/2025	Monsieur Stéphane DUVAL Madame Laurence FONTAINE	AC 0270	Bâtie

Envoyé en préfecture le 11/05/2026
Reçu en préfecture le 11/05/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20260504-D20260511-DE

L'acquisition de la parcelle cadastrée AC 0249 appartenant à Monsieur Dominique TRAVERS est en cours d'acquisition par l'EPF Bretagne. Une offre, d'un montant de 200 000 € a été formulée et validée par le Vendeur, elle est en cours de signature. Bien que la signature de l'acte authentique soit prévue courant septembre 2026, le montant d'acquisition de cette parcelle a également été intégrée à l'établissement du prix de revient mentionné ci-dessous,

La durée de portage arrivant à son terme, la commune de Noyal-sur-Vilaine doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 15 novembre 2016, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune de Noyal-sur-Vilaine	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AC 0248	750 m²
AC 0252	697 m²
AC 0253	589 m²
AC 0244	333 m²
AC 0267	2 157 m²
AC 0242	485 m²
AC 0243	389 m²
AC 0247	883 m²
AC 0250	271 m²
AC 0251	448 m²
AC 0254	342 m²
AC 0270	834 m²
AC 0249	*451 m²*
Contenance cadastrale totale	**8 629 m²**

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- **APPROUVE** la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Noyal-sur-Vilaine des parcelles suivantes :

Commune de Noyal-sur-Vilaine	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AC 0248	750 m²
AC 0252	697 m²
AC 0253	589 m²
AC 0244	333 m²
AC 0267	2 157 m²
AC 0242	485 m²
AC 0243	389 m²
AC 0247	883 m²
AC 0250	271 m²
AC 0251	448 m²
AC 0254	342 m²
AC 0270	834 m²
AC 0249	*451 m²*
Contenance cadastrale totale	**8 629 m²**

Envoyé en préfecture le 11/05/2026
Reçu en préfecture le 11/05/2026
Publié le
ID : 035-213502073-20260504-D20260511-DE

- **APPROUVE** les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de DEUX MILLIONS NEUF-CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE CENT-CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQ CENTIMES (2 995 157,05 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités ;
- **APPROUVE** la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Noyal-sur-Vilaine, des biens ci-dessus désignés, au prix de TROIS MILLIONS DIX-HUIT MILLE SEPT-CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS ET QUARANTE-SIX CENTIMES (**3 018 788,46 EUR) TTC** ;
- **DIT que** la commune de Noyal-sur-Vilaine procèdera au paiement, en plus, de 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** Madame Le Maire à signer, ou son représentant, 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.

POUR EXTRAIT CONFORME

Mme le Maire,
Marielle MURET-BAUDOIN

Le secrétaire de séance,
Gilles DETRAIT