Envoyé en préfecture le 24/03/2026
Reçu en préfecture le 24/03/2026
Publié le
ID : 035-213502123-20260226-2026_03_06-DE

Département
ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement
REDON

Commune
PANCÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26/02/2026

Référence
2026_03_06

Objet de la délibération
Rachat à l'EPF Bretagne des parcelles AB 205 – 907 – 908 - 911 de la ferme de Bellevue

Nombre de conseillers		
En exercice	Présents	Votants
15	12	12

Date de la convocation
20/02/2026

Date d'affichage
07/03/2026

Vote
A l'unanimité Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Affaire inscrite à l'ordre du jour

Transmis en Préfecture
Le :

Publication ou notification
Le :

L'an 2026 le 26 février à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. PILARD Jean-François, Maire

Présents : M. PILARD Jean-François, Maire, Mmes : BOURHIS Isabelle, JUSTAL Maryline, LE NAGARD Marie-Dominique, POINTET Pauline, ROLLAND Bérénice, MM : BALAIS Cyril, GORRE Onen, GUINARD Pierre, TEILLARD Louis, TULANE Jean, TULANE Loïc.

Absents : Mme LE HEN Nathalie, Mme DESSE Florence et M. CARPENTIER Alexandre

Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire de séance : Mme BOURHIS Isabelle

Objet de la délibération : Rachat à l'EPF Bretagne des parcelles AB 205 - 907 – 908 - 911 de la ferme de Bellevue

Monsieur le Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser une opération mixte (logements / micro- crèche / cabinet infirmier) en renouvellement urbain sur une ancienne ferme située en centre-bourg.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises Rue du Vieux Pont. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Pancé 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 23 octobre 2019, modifiée par avenant n°1 du 01 octobre 2025.

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. Cependant, si le programme de logements comprend 5 logements ou moins, ce critère ne s'appliquera pas ;
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Envoyé en préfecture le 24/03/2026
Reçu en préfecture le 24/03/2026
Publié le
ID : 035-213502123-20260226-2026_03_06-DE

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
23/10/2019	BAYON	AB 205-206-808-858	Bâti	180 000,00 €

A la demande de la commune de Pancé, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

La commune de Pancé émet le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune Pancé	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 205	830 m²
AB 907 (ex AB 206p)	12 m²
AB 908 (ex AB 206p)	374 m²
AB 911 (ex AB 858p)	556 m²
Contenance cadastrale totale	**1 772 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 Pancé et l'EPF Bretagne le 23 octobre 2019,

Vu l'avenant n°1 en date du 01 octobre 2025 à la convention opérationnelle précitée,

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain à vocation mixte (logements / micro-crèche / cabinet infirmier), la commune de Pancé a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées rue du Vieux Pont,

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

Envoyé en préfecture le 24/03/2026
Reçu en préfecture le 24/03/2026
Publié le
ID : 035-213502123-20260226-2026_03_06-DE

Commune Pancé	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 205	830 m²
AB 907 (ex AB 206p)	12 m²
AB 908 (ex AB 206p)	374 m²
AB 911 (ex AB 858p)	556 m²
Contenance cadastrale totale	**1 772 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 23 octobre 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 de type PLUS/PLAI. Cependant, si le programme de logements comprend 5 logements ou moins, ce critère ne s'appliquera pas,
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,

Considérant que la commune de Pancé 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-SIX MILLE HUIT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (136 820,03 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 pour les parcelles AB 205-907-908 et sur la marge pour la parcelle AB 911,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 23 octobre 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-ET-ONZE MILLE DEUX CENT VINGT-NEUF EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (71 229,55 EUR) et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de TRENTE-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (32 250,00 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

Envoyé en préfecture le 24/03/2026
Reçu en préfecture le 24/03/2026
Publié le
ID : 035-213502123-20260226-2026_03_06-DE

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-SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (146 454,43 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 136 820,03 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20% : 9 634,40 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 Pancé 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 Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Pancé des parcelles suivantes :

Commune Pancé	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AB 205	830 m²
AB 907 (ex AB 206p)	12 m²
AB 908 (ex AB 206p)	374 m²
AB 911 (ex AB 858p)	556 m²
Contenance cadastrale totale	**1 772 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 CENT TRENTE-SIX MILLE HUIT CENT VINGT EUROS ET TROIS CENTIMES (136 820,03 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 de la fiche préparatoire en date du 12 décembre 2025,

APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Pancé, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (146 454,43 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,

Envoyé en préfecture le 24/03/2026
Reçu en préfecture le 24/03/2026
Publié le
ID : 035-213502123-20260226-2026_03_06-DE

AUTORISE Monsieur 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,

Pour copie conforme
Le Maire,
Jean-François PILARD

