Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213502271-20260706-2026_54-DE

Département d'Ille-et-Vilaine
Arrondissement de Rennes
Canton de Montfort sur Meu

Commune de

35137

Nombre de conseillers		
En exercice	:	27
Présents	:	21
Représentés	:	3
Votants	:	24

Registre des délibérations
Réunion du conseil municipal
6 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le 6 juillet, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de **PLEUMELEUC** s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal, après convocation légale, sous la **présidence** de Monsieur Yannick FOUVILLE, Maire.

Date d'envoi de la convocation : 30 juin 2026
Date d'affichage de la convocation : 30 juin 2026

Étaient présents :
M. FOUVILLE, Maire, M. RAMIREZ, Mme BÉTHUEL, M. LEDUC, M. HEUZÉ, Mme TOULOUSE, adjoints, Mme COTTIER, M. MENGUY, M. RAPHAEL, M. DAVID, Mme PATRU, M. VALLET, M. GROSBOIS, M. PERRIGAULT, Mme CHERRUET, Mme YOUBOU, Mme POIRIER DEMEURÉ, M. GUINARD, Mme BERTHOUX, M. MARIÉ, Mme GUINARD.

Étaient représentés **:**
M. ARNAUD donne pouvoir à M. GUINARD
Mme JOALLAND donne pouvoir à M. MARIÉ
Mme MARET donne pouvoir à Mme TOULOUSE

Étaient absents **:**
Mme JOURDY
Mme BÉBIN
M. VALET

Monsieur HEUZÉ a été désigné pour remplir les fonctions de **secrétaire de séance.**

※ ※ ※

Délibération 2026-54- Urbanisme- Revente d'un bien porté par l'EPFB à un IPCS tiers désigné

Marc Perrigault, délégué à l'urbanisme, rappelle que la municipalité de Pleumeleuc a eu en 2022, l'opportunité d'acquérir un terrain bâti de 782 m² en cœur de bourg, situé au 5 rue de Romillé. Ce terrain a été identifié comme un secteur prioritaire de renouvellement urbain et de densification dans l'Opération de Revitalisation de Territoire conclue en 2022 dans le cadre du programme Petites villes de demain, et dans une étude globale d'aménagement du centre-bourg menée en 2023.

La commune envisageait à partir de 2023 une démolition du bâti actuel, qui comptait deux logements en mauvais état, énergivores, et dégradé (chauffage électrique ancien, mauvaise isolation, humidité, toiture usagée). Le renouvellement du bâti en logements neufs devait participer à la lutte contre la précarité énergétique et à la recherche de performance énergétique. Une opération de construction d'une dizaine de logements locatifs sociaux en immeuble collectif avec stationnements était envisagée.

Ce projet répondait à un enjeu de production d'habitat dans un souci de mixité sociale et de revitalisation du centre-bourg, dans un contexte de forte augmentation de la pression urbaine et de promotion du renouvellement urbain et de la densification.

La municipalité a sollicité l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) pour une intervention foncière sur ce secteur, cette intervention consistant en l'acquisition foncière, la déconstruction,

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213502271-20260706-2026_54-DE

la réhabilitation des sols et la remise en état du site ainsi que la réalisation des différentes études techniques préalables nécessaires, puis la cession foncière à l'opérateur désigné par la collectivité.

Pour l'acquisition et le portage de ce bien bâti composé des deux logements sis 5 et 5 bis rue de Romillé, la commune a ainsi fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 16 mai 2024.
Cette convention prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

- Densité de logements minimale de 60 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,
- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
05/12/2024	DEFAINS	A 169-1499-1596	Bâti	210 000,00 €

Le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.
Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la collectivité désigne l'acquéreur suivant :

SCCV Saint-Nicolas dont le siège social est situé 3 B rue de la Mare Noire à LANGUEUX (22360)

Cet acquéreur a été choisi pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser un programme de logements collectifs composé de 10 logements locatifs sociaux soit 7 PLUS et 3 PLAI. Il a d'ailleurs obtenu une autorisation d'urbanisme, à savoir le permis de construire n°035 227 24 B 0014 en date du 19 Mai 2025.

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant situé sur la commune de Pleumeleuc cadastré section A n°169-1499-1596 d'une contenance globale de 782 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 décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,*
***Vu** le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,*
***Vu** la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Pleumeleuc et l'EPF Bretagne le 16 mai 2024,*
***Vu** la convention de financement « Fonds vert » en date du 25 juillet 2024 qui prévoyait une subvention maximum de 202 880 €,*
***Vu** le contrat de réservation de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement qui a été signé le 31/07/2025 entre la Société dénommée **SCCV SAINT-NICOLAS** et l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé **NEOTOA** de 10 logements locatifs sociaux dont 7 de type PLUS et 3 de type PLAI pour une surface habitable (SHAB) totale de 694,10 m²,*
***Considérant** que pour mener à bien ce projet, la commune de Pleumeleuc a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter le bien nécessaire à sa réalisation, situé 5 rue de Romillé,*
***Considérant** que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la SCCV Saint-Nicolas, dont le siège social est situé 3 B rue de la Mare Noire à LANGUEUX (22360), le bien cadastré section A n°169-1499-1596 d'une contenance globale de 782m² actuellement en portage,*
***Considérant** que les chiffres du tableau de calcul de prix de revient ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence*

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213502271-20260706-2026_54-DE

la commune de Pleumeleuc 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 16 mai 2024 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :*

- *Densité de logements minimale de 60 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)*
- *50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,*
- *a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement.*

***Considérant** que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit la réalisation de 10 logements locatifs sociaux soit 7 PLUS et 3 PLAI.*

***Considérant** que la commune de Pleumeleuc s'engage à faire respecter l'ensemble des critères susénoncés par la SCCV Saint-Nicolas, dont le siège social est situé 3 B rue de la Mare Noire à LANGUEUX (22360),*
***Considérant** que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (54 939,90 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :*

- *Prix hors taxe : 49 945,36 EUR ;*
- *Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 10 % : 4 994,54 EUR,*

***Considérant** que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 16 mai 2024 le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant écrêté de VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT EUROS (27 400,00 EUR) afin de respecter un taux minimal d'autofinancement de 20% pour la collectivité,*
***Considérant** que pour le bien ci-dessus désigné, l'opérateur a proposé le prix d'UN EURO (1,00 EUR) TTC, inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné,*
***Considérant** que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total,*
***Considérant** que la différence entre le prix de cession et le prix de revient, soit la somme de CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (54 938,90 EUR) TTC, sera prise en charge par commune de Pleumeleuc et versée à l'EPF Bretagne, conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention opérationnelle,*
***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,*

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de :

- **DEMANDER** que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la SCCV Saint-Nicolas, dont le siège social est situé 3 B rue de la Mare Noire à LANGUEUX (22360) du bien situé sur la commune de Pleumeleuc cadastré section A n°169-1499-1596 d'une contenance globale de 782m²,
- **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 CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (54 939,90 EUR) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,
- **APPROUVER** la cession par l'EPF Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix d'UN EURO (1,00 EUR) TTC à la SCCV Saint-Nicolas, dont le siège social est situé 3 B rue de la Mare Noire à LANGUEUX (22360),

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213502271-20260706-2026_54-DE

- **AUTORISER** le versement par la commune de Pleumeleuc à l'EPF Bretagne du remboursement d'un montant de CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (54 938,90 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 16 mai 2024,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **DONNER POUVOIRS** à Monsieur 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 SCCV Saint-Nicolas, dont le siège social est situé 3 B rue de la Mare Noire à LANGUEUX (22360).

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance
Michel HEUZÉ

Le Maire,
Yannick FOUVILLE