Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié le
ID : 035-213502453-20261012-2026_101-DE

VILLE DE ROMILLÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Réunion du Conseil Municipal
du Lundi 12 octobre 2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
27	21	26

Vote	
A l'unanimité	
Pour	: 26
Contre	: 0
Abstention	: 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Le : **26/10/2026**

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 06/10/2026.
L'an 2026, le 12 Octobre à 19:30, le Conseil Municipal de la Commune de Romillé s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Monsieur GUINARD Arnaud, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 06/10/2026.

Présent(e)s : M. GUINARD Arnaud ; Mme GOGUET Pascale, M. DE OLIVEIRA Manuel, M. EPAILLARD Ludovic, Mme MESMIN Roseline, M. GRASBON Frédéric, Mme GUIHARD Lydie (adjoints) ; Mme DANDO Géraldine, M. ROLLAND Thierry, M. PERROCHEAU Jean-Christian, M. LEMÉTAYER Armel, Mme CLÉMENT Valérie, Mme LE BIHAN - RAVARY Anne, M. HARDÉ Vincent, Mme BAREL Aude, M. TALLENDIER Louis, Mme LE DEUN Solen, Mme DESCAMPS Catherine, M. BEUCHET Laurent, Mme ETIENNE Valérie, M. BARDEL Philippe

Absent(s) ayant donné procuration : Mme COTTO Rozenn à M. GUINARD Arnaud, M. CHILOU Hervé à Mme GOGUET Pascale, Mme ROUSSIN Christine à M. EPAILLARD Ludovic, Mme JAMES Anaïs à Mme MESMIN Roseline, M. EL YAZIDI Mohamed à Mme ETIENNE Valérie
Absent(s) : M. LE VAILLANT Erwan

Secrétaire de séance : M. ROLLAND Thierry

DÉLIBÉRATION 2026 -101 — Rénovation et mise aux normes du local commercial situé 21 place de la mairie (ex boulangerie Odorico) - Approbation de l'Avant-Projet Définitif (APD)

Rapporteur : M Manuel DE OLIVEIRA, Adjoint délégué aux bâtiments, à la voirie, aux espaces et équipements publics, à la sécurité publique.

Par délibération n° 2026-019 du 2 mars dernier, le Conseil Municipal a décidé d'engager une opération de rénovation et de mise aux normes du local commercial situé au 21 place de la mairie (ex-boulangerie Orodico), pour une enveloppe prévisionnelle de travaux fixée à 200 000 € HT (l'objectif étant de pouvoir rapidement le proposer en location à un artisan boulanger, sachant qu'un candidat, habitant la commune, est d'ores et déjà intéressé pour s'installer dans ce local).
Pour mémoire, il est rappelé que le bâtiment abritant ce local commercial a été, au début de cette année, acquis par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne dans le cadre d'un portage au bénéfice de la Commune, pour une durée prenant fin le 25 janvier 2033. Ce bâtiment dispose également d'un appartement à ses étages, que la Collectivité s'est engagée à aménager en logements dits « abordables » (logements locatifs sociaux type PLUS, PLAI ou PLS ; logements éligibles au PSLA ; logements conventionnés avec l'ANAH ; logements sous bail réel solidaire, etc...).
Le bureau d'étude Cresto Module de La Meziere (35) a été retenu pour la maîtrise d'œuvre de l'opération.
L'exécution des missions de diagnostic et d'avant-projet sommaire a nécessité l'intervention d'un géomètre pour la réalisation de relevé topographique et d'un prestataire pour la détection des réseaux d'assainissement. Un travail de concertation avec l'artisan boulanger pressenti pour louer

Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié le
ID : 035-213502453-20261012-2026_101-DE

ensuite les locaux, le maître d'œuvre et la Municipalité, a par ailleurs permis de croiser les attentes et les besoins de chaque partie. Ces éléments collectés ont fait l'objet d'un premier scénario présenté à la Municipalité. Étant donnée son estimation financière, nettement supérieure à l'enveloppe fixée pour le projet, il a été demandé au maitre d'œuvre de revoir à la baisse les prestations proposées, en retenant uniquement les travaux indispensables à la remise en état de bâtiment et liés à l'hygiène et la sécurité.
Le passage, ensuite, d'un bureau de contrôle a permis d'apprécier la solidité des matériaux existants, d'optimiser leur réutilisation et de fait de réduire le montant des travaux de réhabilitation envisagés.
L'avant-projet définitif (APD) résultant de ces diverses investigations a été présenté à la Commission « bâtiments, voirie, espaces et équipements publics, sécurité publique », réunie lundi 5 Octobre 2026.
Celui-ci prévoit, dans les grandes lignes :

- Des travaux de rénovation de l'existant comprenant une remise en état des murs/plafonds et sols afin d'assurer la continuité des plafonds coupe-feu avec l'étage, la réfection des murs afin que ceux-ci soient lessivables, la reprise des sols quand cela s'est avéré nécessaire en raison de la remise en état du réseau d'assainissement.
- Le remplacement de la plupart des menuiseries existantes, actuellement en simple vitrage et bois.
- La réorganisation de certains agencements intérieurs, nécessitant la démolition de cloisons existantes et la création de nouvelles cloisons, ceci afin de permettre une distribution des locaux répondant aux exigences de fonctionnalité du commerce. Il est prévu ainsi que :
    - L'espace vente comprenne plusieurs emprises pour les vitrines réfrigérées, ainsi qu'un local pour le snacking ;
    - L'aménagement d'un couloir à l'arrière de la boutique, avec accès direct à un espace dédié aux vestiaires/sanitaires/douche/salle de pause et à un local de travail ;
    - L'aménagement, derrière les locaux du personnel, du laboratoire comprenant le matériel et les installations techniques (espace plonge, surgélateur, pétrin, four, ...). Le four occupera l'espace situé à l'arrière du laboratoire.
    - La création d'une réserve dans le garage existant.
- La réalisation d'un cloisonnement dans l'actuel espace de vente, afin d'y aménager un hall pour les logements directement accessible depuis la porte vitrée existante en façade, ce qui permettra de séparer les accès logements et commerce.

Le coût de ces travaux a été estimé par la maîtrise d'œuvre, au stade de l'APD, à 237 185,00 € HT.
Le plan de financement prévisionnel de cette opération est le suivant :

DEPENSES (en € HT)		**RECETTES (en € HT)**	
Maîtrise d'œuvre	28 640,00 €	Emprunt	230 000,00 €
Diagnostics techniques	6 000,00 €	Autofinancement	49 825,00 €
Travaux	237 185,00 €		
Contrôle technique et SPS	8 000,00 €		
TOTAL	**279 825,00 €**	**TOTAL**	**279 825,00 €**

L'emprunt envisagé pour le financement de l'opération pourrait être souscrit sur 20 ans. Les besoins nécessaires au remboursement de celui-ci seraient normalement couverts par le montant du loyer.
Il est par ailleurs rappelé que les locations de locaux nus à usage professionnel sont exonérées de TVA. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une option pour leur imposition volontaire si elles interviennent pour les besoins de l'activité d'un preneur, soumise à la TVA. Dans le cas présent, il est proposé d'assujettir l'opération à la TVA. La Commune pourra ainsi déduire le montant de la TVA qui lui sera facturé pour réaliser l'opération, qu'elle collectera ensuite sur les loyers qui seront demandés au futur locataire.

Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié le
ID : 035-213502453-20261012-2026_101-DE

Vu l'avis favorable des membres de la commission « bâtiments, voirie, espaces et équipements publics, sécurité publique » » en date du lundi 5 octobre 2026 ;

Vu le projet de financement prévisionnel de l'opération ;

Le Conseil municipal est invité à bien vouloir :
- Approuver l'avant-projet définitif (APD) de l'opération de rénovation et mise aux normes du local commercial situé 21 place de la mairie (ex boulangerie Odorico), ainsi que ses modalités prévisionnelles de financement, tels que présentés.
- **Valider** le montant de l'estimation prévisionnelle définitive de ces travaux, sur laquelle sera calculée la rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre, à 237 185,00 € HT.
- **Décider** de l'assujettissement de l'opération à la TVA.
- Autoriser le Maire à lancer la consultation des entreprises afférentes à cette opération suivant la procédure adaptée.

L'ensemble des dépenses et des recettes se rapportant à cette opération sera enregistré dans le budget annexe « Commerces » de la Commune. Des modifications devront donc être apportées à ce budget lors d'une prochaine séance du Conseil municipal afin d'ouvrir les crédits nécessaires à la mise en œuvre de cette opération (initialement comptabilisée dans le budget principal de la Commune).

NOMBRE DE VOIX EXPRIMÉES	**:**	**26**
NOMBRE DE VOIX POUR	**:**	**26**
NOMBRE DE VOIX CONTRE	**:**	**0**
ABSTENTION(S)	**:**	**0**

Pour extrait conforme :
Le Maire
Arnaud GUINARD