Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213502552-20260224-D2026_08CM-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le vingt-quatre février deux mille vingt-six à 20h00, le conseil municipal dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la présidence de Bernadette LETANOUX, maire.
Date de la convocation : 19/02/2026 adressée par messagerie électronique et publiée par voie d'affichage extérieur à proximité de la porte d'entrée de la mairie le 19/02/2026
Nombre de conseillers en exercice : 15 ; Présents :14 ; Votants : 14
Présents : Bernadette LETANOUX, Yves RUELLAN , Brigitte NICOLAS, Roseline CAUGANT, Patrice GINGAT, ,Armel DENIS , Sébastien SALIOU, Sophie BARILLE , Stéphane PRULHIÈRE, Yannick DANIEL, Patricia CARET, Nadège LESSIRARD, Betty CADOT, Carmen MAUDET
Absents: Fabien ALIX
Secrétaire : Brigitte NICOLAS

N°08-2026 : VERSEMENT SUBVENTION DEFICIT FONCIER EPF :

Rapporteur : Mme le maire

Exposé :
Madame la Maire rappelle le projet de la commune de Saint-Benoît-des-Ondes de réaliser un projet de renouvellement urbain rue du Bas Champ incluant 9 logements locatifs sociaux et un espace de santé.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 77 et 75 rue du Centre à Saint-Benoît-des-Ondes. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Saint-Benoît-des-Ondes 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 08 juin 2022.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
13 avril 2023	Consorts AUBIN	A312- A313- A455	Bâti
17 octobre 2022	Consorts FAUVEL	A 311	Bâti

A la demande de la commune de Saint-Benoît-des-Ondes, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la commune de Saint-Benoît-des-Ondes a désigné L'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de Saint-Malo Agglomération, dénommé « EMERAUDE HABITATION », dont le siège social est à SAINT-MALO - 35400 – 12, Avenue Jean Jaurès, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO sous le numéro 415 008 861 et identifié sous le numéro SIREN 415 008 861.

Cet acquéreur a été choisi :
- Avec le concours de l'EPF Bretagne ;
- Pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser 9 logements de typologies T2, T3 et T4 dont 5 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS, ainsi qu'un local destiné à un espace de santé composé de 4 cellules d'activité médicale ;
- Ce projet est conforme aux prescriptions du cahier des charges en date du 25 mai 2023.

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné les biens suivants situés sur la commune de Saint-Benoît-des-Ondes :

Ref.cadastre	Contenance
A 1031	596 m²
A 1026	697 m²
Total :	1 293 m²

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213502552-20260224-D2026_08CM-DE

Etant ici précisé que :

- La parcelle cadastrée section A numéro 1026 est issue de la division de la parcelle section A numéro 311 résultant d'un document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres Eguimos le 6 septembre 2024 ;
- La parcelle cadastrée section A numéro 1031 est issue de la division de la parcelle section A numéro 312 résultant d'un document d'arpentage dressé par Eguimos le 30 octobre 2025 ci-annexé.

Aussi, les deux maisons d'habitation situées au numéros 75 et 77 rue du centre à Saint-Benoit-des-Ondes, cadastrées A n°1024, A n°1027 et A n°1032, ne sont pas incluses dans l'assiette de l'opération portée par EMERAUDE HABITATION car elles ont respectivement été revendues le 31 juillet 2025, à Messieurs Claude RAVEL et Alain BIDAN, et le 1er décembre 2025 à Monsieur Benjamin LEBOUCHER et Madame Claire PIQUET.

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 Saint-Benoît-des-Ondes et l'EPF Bretagne le 8 juin 2022,

Considérant que pour mener à bien le projet de rue du Bas Champ, comprenant des logements locatifs sociaux et un espace santé, la commune de Saint-Benoît-des-Ondes a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à EMERAUDE HABITATION les biens suivants actuellement en portage situés sur la commune de Saint-Benoît-des-Ondes :

Ref.cadastre	Contenance
A 1031	596 m²
A 1026	697 m²
Total :	1 293 m²

Considérant plus précisément que EMERAUDE HABITATION se porte acquéreur :

- Des droits à construire de lots de neuf logements ;
- Des tantièmes de parties communes rattachées à ces lots de droits à construire ;
- Des droits à construire de lots de places de stationnement et les tantièmes des parties communes rattachées à ces lots ;

et que la Commune de SAINT-BENOIT-DES-ONDES se porte acquéreur :

- Des droits à construire de lots d'un espace de santé composé de 4 cellules d'activité médicale ;
- Des tantièmes de parties communes rattachées à ces lots de droits à construire ;
- Des droits à construire de lots de places de stationnement et les tantièmes des parties communes rattachées à ces lots.

Considérant que la maison située au 75 rue du centre, cadastrée A n°1024, a été revendue à Messieurs Claude RAVEL et Alain BIDAN le 31 juillet 2025 pour un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR),

Considérant que la maison située au 77 rue du centre, cadastrée A n°1027 et A n°1032, a été revendue à Monsieur Benjamin LEBOUCHER et Madame Claire PIQUET le 1er décembre 2025 pour un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR),

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213502552-20260224-D2026_08CM-DE

Considérant que les parcelles cadastrées A n°1025 et A n°1028, situ[illegible] numéros 75 et 77 Rue du centre, sont destinées à devenir un passag[illegible] revendues à la commune de Saint-Benoît-des-Ondes,

Considérant que le prix de cession établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle est aujourd'hui estimé à DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX-SEPT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (229 877,45 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 191 564,54 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 38 312,91 EUR,

Considérant que les reventes se feront sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 8 juin 2022, 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 en compatibilité des sols, pour un montant de TRENTE-HUIT MILLE NEUF CENT VINGT-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (38 924,89 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 faisaient apparaître un bénéfice financier pour la collectivité dans l'opération, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant que les biens ci-dessus désignés seront cédés à EMERAUDE HABITATION au prix de SOIXANTE EUROS HORS TAXES (60,00 EUR) le mètre carré de surface utile soit un montant estimé de 38 382 euros HT considérant la surface utile globale du projet estimée à 639,70 m². Etant ici précisé que le prix pourra être réajusté au jour de la signature de l'acte authentique en fonction des surfaces définitives,

Considérant que les droits à construire des lots de l'espace de santé seront acquis par la commune de Saint-Benoît-des-Ondes pour un montant de UN EURO (1,00 EUR) HT,

Considérant que les parcelles cadastrées A n°1025 et A n°1028, destinées à devenir un chemin piéton, seront revendues à la commune de Saint-Benoît-des-Ondes pour un montant de DEUX CENT-ONZE EURO (211,00 EUR) HT,

Considérant que la différence entre les recettes foncières (revente à EMERAUDE HABITATION et reventes des deux maisons) et le prix de revient de l'EPF Bretagne, soit la somme aujourd'hui estimée de CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (183 564,65 EUR) TTC, sera prise en charge par la commune de Saint-Benoît-des-Ondes et versée à l'EPF Bretagne au titre d'une subvention complément de prix, laquelle concrétise le soutien de la commune de Saint-Benoît-des-Ondes à la réalisation du projet qui sera réalisé par EMERAUDE HABITATION,

Considérant que cette subvention complément de prix sera mentionnée à l'acte de cession au profit d'Emeraude Habitation et soumise, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession,

Considérant que si le prix de cession global venait à évoluer la commune de Saint-Benoît-des-Ondes remboursera 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 à l'occasion du portage,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 8 juin

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213502552-20260224-D2026_08CM-DE

2022 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacrée au logement ;
- une densité minimale de 45 logements par hectare (sachant que [illegible] de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 9 logements de typologies T2, T3 et T4 dont 5 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS, ainsi qu'un local destiné à un espace de santé composé de 4 cellules d'activité,

Considérant que la commune de Saint-Benoît-des-Ondes s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par EMERAUDE HABITATION,

Entendu l'exposé de Madame la Maire,
Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à EMERAUDE HABITATION des biens suivants situés sur la commune de Saint-Benoît-des-Ondes :

Ref.cadastre	Contenance
A 1031	596 m²
A 1026	697 m²
Total :	1 293 m²

- DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Saint-Benoît-des-Ondes des droits à construire des lots du cabinet médical pour un montant de UN EURO (1,00 EUR) HT,

- DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Saint-Benoît-des-Ondes des parcelles cadastrées A n°1025 et A n°1028, destinées à devenir un chemin piéton, pour un montant de DEUX CENT ONZE EUROS (211,00 EUR) HT,

- 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 DEUX CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET QUARANTE-TROIS CENTIMES (230 489,43 EUR) HT, à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

- APPROUVE la cession par l'EPF de Bretagne à Emeraude Habitation des biens ci-dessus désignés, au prix de SOIXANTE EUROS (60,00 EUR) HT du mètre carré de surface utile soit un montant estimé de 38 382,00 euros HT,

- APPROUVE la cession par l'EPF de Bretagne à la commune de Saint-Benoît-des-Ondes des droits à construire des lots du cabinet médical à UN EURO (1,00 EUR) HT,

- APPROUVE la cession par l'EPF de Bretagne à la commune de Saint-Benoît-des-Ondes des parcelles cadastrées A n°1025 et A n°1028 au prix de DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (253,20 EUR) TTC,

- AUTORISE le versement par la commune de Saint-Benoît-des-Ondes à l'EPF Bretagne d'une subvention complément de prix estimée aujourd'hui à CENT QUATRE-VINGT-TROIS CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (183 564,65 EUR) TTC, destinée à compenser la différence entre le prix de cession aux acquéreurs et le prix de revient, pour soutenir l'acquéreur dans la réalisation de son projet,

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213502552-20260224-D2026_08CM-DE

- AUTORISE Madame le maire à solliciter le versement de l'aide au déficit foncier de la Communauté d'Agglomération de Saint-Malo Agglomération pour un montant de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (91 782.32 EUR) TTC représentant 50% du montant de la subvention complément de prix,

- AUTORISE Madame le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, y compris à intervenir aux différents actes de cession concernant la commune et la revente à Emeraude Habitation au titre du versement de la subvention complément de prix.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,

La secrétaire
Brigitte NICOLAS

Le maire,
Bernadette LETANOUX

Envoyé en préfecture le 02/03/2026
Reçu en préfecture le 02/03/2026
Publié le
ID : 035-213502552-20260224-D2026_08CM-DE