Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-213502842-20261016-95_2026-DE

SAINT-JOUAN des Guérets

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt- six, le mardi treize octobre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Jouan des Guérets, légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Madame FERRET Marie-France, Maire, en vertu des articles L2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de Conseillers en exercice	:	23
Nombre de pouvoirs	:	7
Nombre de Conseillers présents	:	16
Quorum	:	12
Date de convocation et d'affichage	:	9 octobre 2026
Date d'affichage du compte-rendu	:	15 octobre 2026

Membres présents : Mme FERRET Marie-France, M. GUEGUEN François, M. PITEL Philippe, Mme BUSNOUF Dominique, Mme CICI Rose-Anne, Mme POREE Sophie, M. MONNIER Alain, Mme FOLL Corinne, M. RONCERAY Christophe, Mme GAUDIOSO Frédérique, M. JASLET Nicolas, Mme POIRIER Aude, M. BOIVIN Adrian, M. LEMOINE Pierre-Yves, M. LE PIVERT Jean-Michel, Mme MACE Laura.

Absents excusés : M. VIMBERT Paul-Henry, Mme CHOQUET Gwénaëlle, Mme HAULBERT Marie, Mme BERRY Fabienne, Mme SANTONI Sylvie, M. DERVILLE Pascal, M. LUTZ Maxime.

Absents non excusés :

Pouvoirs : M. VIMBERT Paul-Henry à Mme FERRET Marie-France, Mme CHOQUET Gwénaëlle à Mme POREE Sophie, Mme HAULBERT Marie à M. PITEL Philippe, Mme BERRY Fabienne à M. GUEGUEN François, Mme SANTONI Sylvie à Mme GAUDIOSO Frédérique, M. DERVILLE Pascal à M. LE PIVERT Jean-Michel, M. LUTZ Maxime à M. BOIVIN Adrian.

Président : Mme FERRET Marie-France

Secrétaire de séance : M. RONCERAY Christophe

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-213502842-20261016-95_2026-DE

2026-96 : Projet de logements Grande Rue – Revente de parcelles à NEOTOA

Rapporteur : Dominique BUSNOUF

Madame BUSNOUF rappelle à l'assemblée délibérante le projet communal de réalisation de plusieurs logements situés Grande Rue, avec l'appui de l'Établissement public foncier de Bretagne.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises Grande Rue à Saint-Jouan-des-Guérets. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets 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 11 janvier 2013.

Cette convention prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

- Densité de logements minimale de 35 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 30% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,

Les acquisitions de ces terrains ont été réalisées à l'amiable soit par l'EPFB, soit directement par la Commune. Seule une parcelle a fait l'objet d'une expropriation au titre de l'utilité publique du projet. Cela a entraîné plusieurs procédures contentieuses, tant devant les juridictions administratives que judiciaires.

Madame BUSNOUF rappelle qu'un appel à projets a été lancé en 2018 afin que plusieurs promoteurs et bailleurs sociaux puissent faire des propositions d'aménagement. Il a abouti au choix du projet proposé par Coop de Construction et NEOTOA.

Une première phase d'opération a été revendue aux opérateurs en 2024 et la seconde phase entre aujourd'hui dans une phase opérationnelle.

Cette dernière va porter sur les biens suivants, acquis par l'EPF Bretagne :

Date	Parcelles	Nature
2 juillet 2018	AL 567	Terrain
20 juillet 2020	AL 574	Terrain

Pour procéder au rachat des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la collectivité a désigné l'acquéreur l'Organisme Foncier Solidaire NEOTOA, demeurant 41 BD DE VERDUN 35000 RENNES.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

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 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 Saint-Jouan-des-Guérets et l'EPF Bretagne le 11 janvier 2013,

Vu l'avenant n°1 du 29 mars 2018 à la convention opérationnelle précitée,

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-213502842-20261016-95_2026-DE

Vu l'avenant n°2 du 09 avril 2021 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°3 du 25 avril 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°4 du 08 janvier 2026 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'arrêté de Madame la Préfète d'Ille et Vilaine en date du 9 août 2019, déclarant d'utilité publique l'opération « Fonds de Jardin – Grande Rue » au sein se trouvent inscrites les parcelles objets des présentes,

Vu l'appel à projet et l'offre retenue par la Commune présentée par le groupement Coop de construction/Néotoa/Bailleul & Plessis,

Vu le courrier d'offre en date du 5 avril 2022 remise par la COOP de CONSTRUCTION et dont les engagements sont repris par NEOTOA,

Considérant que pour mener à bien le projet de "Grand Jardin", la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées Grande Rue,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à NEOTOA, société ayant son siège 41 BD DE VERDUN 35000 RENNES, le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets :

Ref.cadastre	Contenance
35284-AL0574	985 m²
35284-AL0567	411 m²

d'une contenance globale de 1 396 m²,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 11 janvier 2013 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 35 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)

- 30% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné participe à l'atteinte desdits critères en ce qu'il prévoit la production de 17 logements en bail réel solidaire (BRS),

Considérant que la commune de Saint-Jouan-des-Guérets s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par NEOTOA,

Considérant que l'opérateur désigné a proposé d'acquérir le bien au prix de 290€ HT de m² de SHAB soit pour une surface estimée de 900,21m² la somme de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000€) € HT,

Considérant que ce montant sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction de la SHAB qui sera réellement accordée par le permis de construire,

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 035-213502842-20261016-95_2026-DE

Considérant que la vente sera assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée au régime et aux taux en vigueur au moment de la cession,

Considérant que le produit de la cession sera intégré dans le calcul du prix de revient de l'EPF Bretagne, qui sera établi conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle et qu'en cas de différence entre le prix de revient de l'EPF Bretagne et le prix de cession offert par l'opérateur désigné, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets interviendra à l'acte pour rembourser à l'EPF Bretagne cette différence,

Considérant qu'à ce jour et à titre indicatif, ce remboursement est estimé à la somme de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES hors taxes (97 072,89€),

Considérant que la détermination de ce montant se fera ultérieurement au travers d'une seconde délibération, et dans tous les cas avant le transfert de propriété, et 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 principal de cession,

Considérant que dans le cadre de la mise au point de la cession, l'acquéreur sus-désigné aura la faculté de se substituer toute société ou organisme dans lequel il aura une participation majoritaire et sous réserve qu'il demeure garant personnel et solidaire de l'exécution des conditions de la présente vente,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré décide à l'unanimité :

De demander

- que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à NEOTOA du bien suivant situé sur la commune de Saint-Jouan-des-Guérets :

Ref.cadastre	Contenance
35284-AL0574	985 m²
35284-AL0567	411 m²

d'une contenance globale de 1 396 m²,

- à l'EPF Bretagne de signer une promesse synallagmatique de vente avec l'acquéreur sus-désigné en ce sens,

D'approuver

- la cession par l'EPF Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000 EUR) HT à NEOTOA,

De l'autoriser

- à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Pour copie conforme,
Madame la Maire
Marie-France FERRET