Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20260202-D2026_11-DE

Extrait de délibération

CONSEIL MUNICIPAL
du 02 FEVRIER 2026

Délibération 2026.11

SAINT-MÉLOIR DES ONDES

L'an deux mille vingt-six, le deux février à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal dûment convoqués le vingt-sept janvier, se sont réunis, à la mairie-salle des fêtes, sous la présidence de M. Dominique de LA PORTBARRÉ, Maire.

PRÉSENTS :

Monsieur de LA PORTBARRÉ Dominique, Maire – Mesdames LE SCORNET Sylvie, HEMON Soizick, VILLENEUVE Catherine, Adjointes – Messieurs VUILLAUME Michel, DUVAL Yvonnick, Adjoints – Monsieur LEMONNIER Philippe, conseiller délégué – Mesdames THOMAS Huguette, TARDIEU Arlette, PERRIGAULT Chantal, LEPAIGNEUL Virginie, GALLOU Isabelle, SOULAT Véronique, GOUDEDRANCHE Isabelle, LE GARREC Virginie, DABO Delphine, GRANDIN Stéphanie, conseillères municipales – Messieurs LESNÉ Loïc, BELLEC Loïc, COURDENT Stéphane, SIGURET Jérôme, JENOUVRIER Fabien, COLLET Vincent, GEORGES Patrice, conseillers municipaux.

ABSENT EXCUSE :

M. JENOUVRIER Stéphane, adjoint, donne son pouvoir à M. de la PORTBARRÉ Dominique.

ABSENTS :

M. LABBÉ René, conseiller municipal,
M. COTARMANAC'H Yves, conseiller municipal.
Soit 25 membres présents ou représentés.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Monsieur DUVAL Yvonnick, adjoint.

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE SUR LE SECTEUR RUE DU CLOS POULET

Rapporteur M. Dominique de LA PORTBARRÉ, Maire

Monsieur le Maire rappelle le projet de la collectivité de requalifier le secteur de la friche de la Minoterie et les fonds de jardins adjacents pour créer un nouveau quartier intégré et connecté au reste du centre-ville, en garantissant la cohérence architecturale et urbaine de l'ilot, tout en diversifiant l'offre de logement sur la commune.

Cette opération doit participer à l'atteinte des objectifs de la loi SRU, tout en restant dans des conditions de montage opérationnel et financier tenable pour la collectivité et réaliste au regard du marché.

L'étude pré-opérationnelle réalisée avec l'accompagnement de l'EPF en 2025 permet ainsi d'envisager la réalisation d'environ 125 logements sur l'ilot dont une quarantaine de logements locatifs sociaux (bureau d'étude : Sembreizh).

Dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, ce secteur a été identifié en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifié sous OAP 1 : La Minoterie – Renouvellement Urbain.

Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières sises rue du Clos Poulet. Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux implique une masse de travail trop importante

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20260202-D2026_11-DE

pour que la commune de Saint-Méloir-des-Ondes puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures.
C'est pourquoi il vous est proposé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne). Il s'agit d'un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres avec les EPCI, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

En ce sens, la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne qui est complétée par une convention opérationnelle avec chaque collectivité sollicitant son intervention.

La convention opérationnelle définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de notre collectivité auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la convention opérationnelle proposée par cet établissement.

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34,

Vu la convention cadre signée le 11 janvier 2022, entre l'EPF Bretagne et, la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération, prorogée par délibération de la collectivité le 11/12/2025.

Considérant que la commune de Saint-Méloir-des-Ondes souhaite maîtriser un ensemble immobilier situé dans le secteur rue du Clos Poulet à Saint-Méloir-des-Ondes dans le but d'y réaliser une opération à dominante logements, respectant les principes de mixité sociale,

Considérant que ce projet de logements nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées dans le secteur rue du Clos Poulet à Saint-Méloir-des-Ondes,

Considérant qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc.), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne,

Considérant que, sollicité par la commune de Saint-Méloir-des-Ondes, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens ;
- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne ;

Envoyé en préfecture le 12/02/2026
Reçu en préfecture le 12/02/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20260202-D2026_11-DE

- La future délégation, par la commune à l'EPF Bretagne, dans ce secteur, de ses droits de préemption, de priorité et de réponse au droit de délaissement ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Saint-Méloir-des-Ondes s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :
  - A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et/ou aux activités économiques ;
  - Une densité minimale de 120 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
  - Dans la part du programme consacrée au logement : 30% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. Note : ce taux de 30% de logements PLUS-PLAI est le minimum exigé. Un effort supplémentaire pourra être demandé aux futurs opérateurs si les conditions de montage et financières sont tenables pour la collectivité, notamment en cas de dépenses foncières revues à la baisse, et toujours l'objectif de permettre à la commune de répondre au mieux aux objectifs de la loi SRU.
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Saint-Méloir-des-Ondes ou par un tiers qu'elle aura désigné.

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne,

Entendu cet exposé,
Après en avoir délibéré et au terme du vote suivant :
25 POUR 0 CONTRE 0 ABSTENTION

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents :

- **DEMANDE** l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération ;
- **APPROUVE** ladite convention ;
- **S'ENGAGE** à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 25/01/2033,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Extrait certifié conforme et exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture

LE MAIRE, Dominique de LA PORTBARRÉ



