Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_89-DE

Extrait de délibération

CONSEIL MUNICIPAL
du 02 NOVEMBRE 2026

Délibération 2026.89

SAINT-MÉLOIR DES ONDES

L'an deux mille vingt-six, le deux novembre à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal dûment convoqués le vingt-sept octobre, 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, VILLENEUVE Catherine, LEPAIGNEUL Virginie, GALLOU Isabelle, Adjointes – Messieurs LEMONNIER Philippe, AVRIL Christian, JENOUVRIER Stéphane, COURDENT Stéphane, Adjoints – Mesdames THOMAS Huguette, TARDIEU Arlette, THOMAS Anita, SOULAT Véronique, LEBRET Isabelle, LE GARREC Virginie, GRANDIN-FRIARD Stéphanie, conseillères municipales – Messieurs BELLEC Loïc, GEORGES Patrice, COLAS Mikaël, SIGURET Jérôme, DELANNOY Christophe, JENOUVRIER Fabien, COLLET Vincent, BRAYE Valentin, conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS :

Madame GOUDEDRANCHE Isabelle, adjointe (procuration donnée à M. J. SIGURET),
Madame BERTRAND Aurore, conseillère municipale (procuration donnée à Mme I. LEBRET),
Monsieur DUCRET Gautier, conseiller municipal, (procuration donnée à M. de LA PORTBARRÉ),
Soit 27 membres présents ou représentés à l'ouverture de la séance.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Monsieur COLAS Mikaël, conseiller municipal.

APPROBATION DU RACHAT DES BIENS DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE PAR EMERAUDE HABITATION

Rapporteur M. Dominique de LA PORTBARRÉ, Maire

La commune de Saint-Méloir-des-Ondes doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et, qu'en ce sens, elle devait disposer de 106 logements locatifs sociaux supplémentaires sur son territoire sur la période 2020-2022.

Cet objectif n'ayant pas été atteint en termes quantitatif et qualitatif au regard notamment de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la carence de la commune de SAINT-MELOIR-DES-ONDES a été constatée par arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2023.

Le 6 mai 2024, l'État, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la commune et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal (Saint-Malo Agglomération) ont donc conclu une convention opérationnelle pour conduire une politique foncière sur l'ensemble du territoire communal dans l'objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard.

Cette convention prévoyait que les biens acquis par l'EPFB sur la commune devront donner lieu à la réalisation de programmes de logements comportant 100% de logements locatifs sociaux.

Cependant, en cas de déséquilibre financier manifeste de l'opération empêchant la réalisation d'une opération à vocation unique sociale, ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle, la convention prévoit qu'il pourra être

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_89-DE

envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services) et que dans ce cas le programme devrait comporter :

- au minimum de 75 % de la surface de plancher dédiée au logement,
- dont minimum 50 % en logements locatifs sociaux dont a minima 30% de PLAI ou assimilé et maximum 30% de PLS ou assimilé.

C'est sur la base de cette convention opérationnelle que l'EPFB a acquis, par voie de préemption les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature
09/07/2024	Consorts LEBRISSE	Q962 et Q963	Maison d'habitation

A la demande de la commune de Saint-Méloir 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 a désigné l'acquéreur suivant :

- EMERAUDE HABITATION (OPAC) demeurant 12 Avenue Jean Jaurès 35400 SAINT-MALO

Cet acquéreur a été choisi :

- pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser 4 logements locatifs sociaux (2 PLUS et 2 PLAI). Il a d'ailleurs obtenu une autorisation d'urbanisme, à savoir un permis de construire, en date 19/12/2025.

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant situé sur la commune de Saint-Méloir-des-Ondes :

Ref.cadastre	Contenance
35299-Q0963(future Q0991)	312 m²

d'une contenance globale de 312 m²,

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 le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,

Vu la convention opérationnelle quadripartite signée entre l'Etat, la commune de Saint-Méloir des Ondes, la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et l'EPF Bretagne le 06 mai 2024,

Considérant que pour se mettre en conformité avec la loi SRU, une convention opérationnelle a été signée entre l'Etat, la commune de Saint-Méloir des Ondes, la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et l'EPF Bretagne pour permettre à l'EPF Bretagne d'acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux,

Considérant que le projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à EMERAUDE HABITATION (OPAC) demeurant 12 Avenue Jean Jaurès 35400 SAINT-MALO le bien suivant actuellement en portage situé sur la commune de Saint-Méloir-des-Ondes :

Ref.cadastre	Contenance
35299-Q0963 (future Q0991)	312 m²

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le
ID : 035-213502990-20261102-D2026_89-DE

d'une contenance globale de 312 m²,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 06 mai 2024 prévoit notamment les critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- au minimum de 75 % de la surface de plancher dédiée au logement,
- dont minimum 50 % en logements locatifs sociaux dont a minima 30% de PLAI ou assimilé et maximum 30% de PLS ou assimilé

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 4 logements locatifs sociaux (2 PLUS et 2 PLAI),

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

Considérant que l'opérateur désigné a proposé d'acquérir le bien au prix de 14 116,20 € HT, correspondant à 60€ HT/m² de surface utile,

Considérant que la vente sera assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée,

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 17 et 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-Méloir des Ondes interviendra à l'acte pour rembourser à l'EPF cette différence,

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 du dernier bien en portage, 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 de cession.

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

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

- **DEMANDE** que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à Emeraude HABITATION du bien suivant situé sur la commune de Saint-Méloir-des-Ondes :

Ref.cadastre	Contenance
35299-Q0963 (future Q0991)	312 m²

d'une contenance globale de 312 m² ;

- **APPROUVE** la cession par l'EPF Bretagne, du bien ci-dessus désigné, au prix de QUINZE MILLE CINQ CENT VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES EUROS (15 527,82 EUR) TTC à Emeraude Habitation ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document et 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

