Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213503527-20251215-2025_12_136-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le quinze décembre, à dix-neuf heures,
Le Conseil municipal de Vern-sur-Seiche, légalement convoqué le neuf décembre deux mil vingt-cinq, conformément aux articles L. 2121-7, L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire salle du Conseil municipal, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane LABBÉ, Maire.

Membres en exercice :	29
Quorum :	15
Présents :	24
Absents excusés :	5
Procurations de vote :	5
Votants :	29

Présents :
Stéphane LABBÉ – Monique LENORMAND – Stéphane CHABOT – Sylvie AUDOUARD – Loïc FÉVRIER – André LAITU – Sylvie RIALLAND – Yves BOCCOU – Françoise HUCHE – Jocelyne RENOU – Jean-Bruno BARGUIL – Valérie GUIGOT – Jean-Marc BERTRAND – Thierry MARTINEAU – Sébastien GIRARD – Suzanne PARQUIER – Christine BARDOU – Nolwenn DAVID – Jacques DAVIAU – Christian DIVAY – Dominique ROCHER – Stéphane SIMON – Sonia ARENA – Jean-Paul GOSMAT

Absents excusés :
Daniel FARAÜS – Yannick MEIGNEN – Bérénice CHALLE – Sandrine DESTOUET – Maxime LEGUAY

Procurations de vote :

Daniel FARAÜS	Mandataire Stéphane CHABOT
Yannick MEIGNEN	Mandataire Sylvie AUDOUARD
Bérénice CHALLE	Mandataire Monique LENORMAND
Sandrine DESTOUET	Mandataire Dominique ROCHER
Maxime LEGUAY	Mandataire Stéphane LABBÉ

Secrétaire de séance : Jocelyne RENOU

Publication en ligne le : 18/12/2025

N° 2025-12-136 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – FONCIER DE L'ILOT DES MARAIS – CESSION DE TERRAINS A LA SOCIETE QUALITE DE VIE PROMOTION – PROROGATION DE DELAI

Domaine et patrimoine / Aliénations

Rapporteur : Monsieur le Maire

Depuis plusieurs années, la collectivité a affiché son projet de réaménager l'îlot des Marais en menant des études sur ce secteur et même en anticipant la phase opérationnelle avec la démolition de l'ancien hôtel-restaurant et l'aménagement temporaire d'un jardin urbain.

Aujourd'hui, la commune amorce cette opération de renouvellement urbain en plein centre, au pied de l'église.

La construction porte sur un ensemble de foncier de plus de 1 000 m², maîtrisé au cours des années avec la participation de Rennes Métropole et par une procédure d'expropriation conduite par la commune.

L'enjeu est fort pour le centre-ville de Vern-sur-Seiche. L'opération doit permettre d'améliorer les parcours commerciaux en créant des activités vivantes sur la place des Droits de l'Homme, qui est également la place du marché, et de combler le manque de bars-restaurants avec terrasse. Le projet participera à l'animation sur la place des Droits de l'Homme et à la dynamique commerciale de tout le centre-ville. Pour cette raison, les locaux d'activités installés en rez-de-chaussée des bâtiments seront destinés à une exploitation décidée conjointement avec la commune. D'ailleurs, l'acte de vente comporte une clause permettant à la collectivité d'agréer les activités qui s'implanteront dans les surfaces commerciales.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213503527-20251215-2025_12_136-DE

La démolition des bâtiments existants reste à la charge du promoteur, Qualité de Vie Promotion, retenu suite à une consultation restreinte pour un projet pensé par les architectes de l'ATELIER L2. La volumétrie travaillée ainsi que les revêtements rappellent et respectent la vieille pierre de la maison traditionnelle de l'angle de la rue Henri Queffélec et créent une perspective digne d'une place centrale. L'immeuble comportera 28 logements de prestation haut de gamme, avec caves et celliers, et environ 362 m² de surface commerciale divisible au besoin des activités. Le stationnement sera réalisé en sous-terrain.

Au niveau environnemental, l'édification comprendra des matériaux en partie géosourcés et biosourcés et aboutira à un ouvrage conforme au dispositif de performance énergétique RE2020.

S'il est prévu par le promoteur de reprendre les abords immédiats du projet, les premières concertations, notamment avec le Conseil Participatif des Vernois, et le diagnostic de l'étude programmatique Vern 2035 induisent un réaménagement corrélatif de l'intégralité de la place des Droits de l'Homme. C'est un travail qui devrait être poursuivi dans les prochaines années par la collectivité.

L'étude Vern 2035, menée par les cabinets Coba Stratégie et Adéquation, toujours en cours de réalisation, érige déjà en objectif principal la refondation de l'îlot des Marais, car les effets sont structurants. C'est donc déjà un premier pas dans la mise en œuvre de la programmation.

Rennes Métropole cède à Qualité de Vie Promotion les biens suivants pour la somme de 532 712,74 € net vendeur, suivant la décomposition ci-après exposée :

Bien porté	Désignation cadastrale	Superficie indicative	Prix principal	Frais complémentaire	Prix total (à l'actif) en euros
4 rue Henri Queffélec	AP0581	6ca	0,00 €	0,0 €	0,00 €
8 chemin des Marais	AP0052	1a06ca	125 300,00 €	2 320,86 €	127 620,86 €
10-12 chemin des Marais	AP0615 AP0045 AP0046	5a61ca	400 000,00 €	5 091,88 €	405 091,88 €
TOTAL		Environ 6a73ca	525 300,00 €	7 412,74 €	**532 712,74 €**

La commune cède à Qualité de Vie Promotion les biens suivants pour la somme de 317 287,26 € net vendeur, suivant la décomposition ci-après exposée :

Adresse	Désignation cadastrale	Superficie indicative
Rue Henri Queffélec	AP0519p AP0054	1a20ca
6049 rue Henri Queffélec	AP0520	22ca
4 chemin des Marais	AP0580	48ca
6 chemin des Marais	AP0051 AP0053	74ca
10 chemin des Marais	AP0614	32ca
Chemin des Marais	AP0058p	1a19ca
TOTAL		**Environ 4a15ca**

La cession est assortie des conditions suivantes :

- L'aménagement à la charge du bénéficiaire des abords directs du projet sur la place des Droits de l'Homme pour garantir une insertion unitaire des espaces terrasses ;
- Une livraison du projet par le bénéficiaire dans un délai de 18 mois suivant la signature de la vente définitive ;
- L'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours ;
- La vente par le bénéficiaire de 40 % des lots de l'opération avant le 31 décembre 2025 ;
- La cession fera l'objet d'un acte tripartite avec Rennes Métropole et le bénéficiaire.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213503527-20251215-2025_12_136-DE

La signature de l'acte authentique étant fixée en janvier 2026, il est proposé de proroger la promesse de vente d'un mois, soit jusqu'au 31 janvier 2026.

Ceci exposé ;
Vu l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu l'article L. 1311-1 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu les articles L. 3111-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques ;
Vu les articles R. 323-8 et suivants du Code de l'expropriation ;
Vu la délibération n° 2015-09-105 du Conseil municipal du 14 septembre 2015 portant création d'un périmètre d'étude sur l'îlot des Marais ;
Vu la délibération n° 2016-03-046 du Conseil municipal du 21 mars 2016 portant approbation de la convention de mise en réserve par Rennes Métropole du bien sis 4 rue Henri Queffélec ;
Vu la délibération n° 2017-09-085 du Conseil municipal du 11 septembre 2017 décidant de la poursuite du programme de renouvellement urbain sur l'îlot des Marais ;
Vu la délibération n° 2019-03-038 du Conseil municipal du 25 mars 2019 portant demande de mise à enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de la constitution de réserves foncières et relative au parcellaire ;
Vu la délibération n° 2019-09-096 du Conseil municipal du 16 septembre 2019 portant demande de mise à enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire ;
Vu la délibération n° 2021-03-036 du Conseil municipal du 29 mars 2021 portant approbation de la convention de mise en réserve par Rennes Métropole du bien sis 8 chemin des Marais ;
Vu la délibération n° 2022-10-104 du Conseil municipal du 17 octobre 2022 prenant acte de l'avant-projet de construction d'immeuble collectif à destination mixte d'habitation et d'activité ;
Vu la délibération n° 2023-02-040 du Conseil municipal du 27 février 2023 portant sur la cession de terrains à la société Qualité de Vie Promotion ;
Vu la délibération n° B 23.096 du Bureau métropolitain du 9 mars 2023 portant sur la cession d'actifs fonciers à Qualité de Vie Promotion ;
Vu l'ordonnance de transfert de propriété n° RG 20/00063 en date du 20 juillet 2020 publiée et enregistrée au SPF de Rennes 1 le 14 septembre 2022 ;
Vu le jugement fixant l'indemnité d'expropriation n° RG 20/00081 en date du 11 juillet 2022 ;
Vu l'arrêté municipal n° 186.09.2022 en date du 14 septembre 2022 portant consignation de l'indemnité d'expropriation des biens cadastrés AP n° 51, AP n° 53, AP n° 520, AP n° 580 sis 4-6 chemin des Marais et rue Henri Queffélec ;
Vu l'avis du Domaine en date du 12 décembre 2022 ;
Vu le plan de division foncière ;
Vu la promesse de vente en date du 7 mars 2023 ;
Vu la délibération n° 2024-04-028 du Conseil municipal du 2 avril 2024 portant sur la cession d'actifs fonciers à Qualité de Vie Promotion ;
Vu la promesse de vente en date du 11 avril 2024 ;
Vu la délibération n° 2024-12-145 du Conseil municipal du 16 décembre 2024 portant sur la cession d'actifs fonciers à Qualité de Vie Promotion ;
Vu la promesse de vente en date du 11 mars 2025 ;
Vu la délibération n° 2025-06-079 du Conseil municipal du 30 juin 2025 portant sur la cession d'actifs fonciers à Qualité de Vie Promotion ;
Vu le permis de construire n° 035352 23 M0023 autorisé le 7 novembre 2023 ;
Considérant l'avis favorable de la commission Urbanisme, Aménagement et Habitat du 3 janvier 2023 ;
Considérant l'avis favorable de la commission Urbanisme, Aménagement et Habitat du 12 mars 2024 ;
Considérant l'avis favorable de la commission Urbanisme, Aménagement et Habitat du 25 novembre 2025 ;

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, à l'unanimité des votants par vote à main levée :
- 7 abstentions : Jean-Bruno BARGUIL – Jacques DAVIAU – Christian DIVAY – Dominique ROCHER – Stéphane SIMON – Sonia ARENA – Sandrine DESTOUET (pouvoir)
- 22 voix pour

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213503527-20251215-2025_12_136-DE

- **CÈDE** à Qualité de Vie Promotion les biens suivants pour la somme de 317 287,26 € net vendeur, suivant la décomposition et dans les conditions ci-après exposées :

Adresse	Désignation cadastrale	Superficie indicative
Rue Henri Queffélec	AP0519p AP0054	1a20ca
6049 rue Henri Queffélec	AP0520	22ca
4 chemin des Marais	AP0580	48ca
6 chemin des Marais	AP0051 AP0053	74ca
10 chemin des Marais	AP0614	32ca
Chemin des Marais	AP0058p	1a19ca
TOTAL		**Environ 4a15ca**

  - L'aménagement des abords directs du projet sur la place des Droits de l'Homme pour garantir une insertion unitaire des espaces terrasses à la charge du cessionnaire ;
  - Une livraison du projet par le cessionnaire dans un délai de 18 mois suivant la signature de la vente définitive ;
  - L'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours ;
  - La vente par le bénéficiaire de 40 % des lots de l'opération avant le 31 janvier 2026 ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente et, à la levée des conditions suspensives, à signer l'acte de vente qui sera reçu par Maître Jérôme GONZALEZ, notaire à Châteaugiron.

Le Maire,
Stéphane LABBÉ



La secrétaire de séance,
Jocelyne RENOU

NOTA – La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de RENNES qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au Greffe de cette juridiction, 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 RENNES Cedex ou par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité rendant la présente décision opposable. Vous avez également la possibilité de former un recours gracieux ou un recours hiérarchique. Ce recours gracieux ou hiérarchique maintient le délai de recours contentieux s'il est lui-même formé dans le délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision concernée.