Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260122-DEL_2026_01-DE

VIGNOC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-six, le 22 janvier à 20 heures, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Daniel Houitte, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION : 13 janvier 2026
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 12

PRESENTS : Daniel Houitte, Gilles Lesage, Edith Garnier, Raymond Berthelot Nicolas Daboudet, Laurence Pilvesse, Nolwenn Fougeray, Emeline Richard, Arnaud Lambert, Virginie Bernard, Patricia Laurent, Sandrine Delacroix.

Absents excusés :
Laurence Blaise donne puvoir à Edith Garnier
Jean-Marc Renais donne pouvoir à Arnaud Lambert
Philippe Chevrel donne pouvoir à Virginie Bernard
Franck Aubrée donne pouvoir à Daniel Houitte
Jean-Michel Marquet donne pouvoir à Gilles Lesage

Absent :
Joseph Houal
Erwan Josse

Secrétaire de séance : Laurence Pilvesse

Séance ouverte à 20 h 04.

N°01- URBANISME – FINANCES - EPF (ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER) FIN DU PORTAGE – CESSION AU PROFIT DE LA COMMUNE – APPROBATION

Présents	Pouvoirs	Absents excusés	Absents	Quorum
12	5	5	2	10

Exposé : Daniel Houitte, Maire
Raymond Berthelot, Adjoint Délégué

Le Maire rappelle le projet de la collectivité visant à engager une opération de renouvellement urbain au sein du centre-bourg de Vignoc.
Dans cette perspective, la commune a anticipé une nouvelle phase de son développement en inscrivant au PLUi un secteur en extension urbaine ainsi qu'un secteur de densification en centre-bourg.
S'agissant de ce dernier, une étude pré-opérationnelle a été conduite en partenariat avec la communauté de communes. Celle-ci a mis en évidence l'intérêt et la pertinence d'une densification du secteur « centre-bourg ».

Le projet de densification du centre bourg a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises Rue de la Poste et Allée des Camélias. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Vignoc 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 22 novembre 2016.

www.vignoc.fr • mairie@vignoc.fr
MAIRIE • 12, rue des Écoles • 35630 VIGNOC • Tél. 02 99 69 82 46

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260122-DEL_2026_01-DE

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

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement) ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI ;
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	**Vendeurs**	**Parcelles**	**Nature**	**Prix de vente**
10/01/2017	GOIC	AA 43 + AA 410	Maison bâti	75 000 €
28/03/2017	TALVARD	AA 34 + AA 40	Maison bâti	110 000 €
08/09/2017	HOUAL	AA 44 + AA 99	Maison bâti	110 000 €
07/12/2020	LAVOLLEE	AA 100 + AA 409	Maison bâti	145 000 €
29/04/2025	PIRON	AA 690	TAB	Acte d'échange sans soulte numéraire

La durée de portage maximale de 7 ans est aujourd'hui atteinte.

La commune de Vignoc doit selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 22 Novembre 2016, racheter à l'EPF Bretagne les biens suivants :

Commune Vignoc	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AA 34	414 m²
AA 40	109 m²
AA 100	561 m²
AA 409	33 m²
AA 410	265 m²
AA 688	186 m²
AA 690	112 m²
Contenance cadastrale totale	**1 680 m²**

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 III de l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,

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 Vignoc et l'EPF Bretagne le 22 novembre 2016,

Vu l'avenant n°1 en date du 07 février 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°2 en date du 24 septembre 2025 à la convention opérationnelle précitée,

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260122-DEL_2026_01-DE

Vu la délibération n°34 en date du 05 juin 2025 créant la ZAC multisites en vue d'anticiper son futur développement,

Vu la délibération n°35 en date du 05 juin 2026 portant sur le lancement de la consultation pour le choix d'un aménageur,

Vu la sollicitation de l'Avis de la DIE par la commune de Vignoc en date du 20 Janvier 2026,

Considérant que pour mener à bien le projet de renouvellement urbain de centre-bourg, la commune de Vignoc a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées Rue de la Poste / Allée des Camélias,

Considérant que la durée de portage arrivée à son terme, il convient que l'EPF revende à la commune de Vignoc les biens suivant actuellement en portage :

Commune Vignoc	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AA 34	414 m²
AA 40	109 m²
AA 100	561 m²
AA 409	33 m²
AA 410	265 m²
AA 688	186 m²
AA 690	112 m²
Contenance cadastrale totale	**1 680 m²**

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 22 novembre 2016 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement),
- 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement

Considérant que la commune de Vignoc s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes,

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à **QUATRE-CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS et DIX-HUIT CENTIMES (497 570,18 EUR) HT** (détail joint en annexe),

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total pour l'ensemble des parcelles, à l'exclusion des parcelles AA 688 et AA 690 avec une TVA établie sur la marge,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 22 Novembre 2016, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « travaux », l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu' à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de CENT-TREIZE MILLE SIX CENT TRENTE HUIT EUROS et CINQUANTE CENTIMES (113 638,50 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 font apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la commune s'avérait inférieur à 20%, il y aurait

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260122-DEL_2026_01-DE

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 qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à **QUATRE-CENT CINQUANTE SIX MILLE HUIT-CENT DIX-SEPT EUROS et QUATRE-VINGTS DEUX CENTIMES (456 817,82 EUR) TTC** (détail joint en annexe), se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 383 931,68 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 72 886,14 EUR,

Considérant que les chiffres du tableau ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence, la commune de Vignoc remboursera en outre 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 sur ce bien à l'occasion du portage,

Daniel Houitte, Maire soumet au conseil municipal les décisions suivantes :

- **DEMANDE** que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la commune de Vignoc des parcelles suivantes :

Commune Vignoc	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AA 34	414 m²
AA 40	109 m²
AA 100	561 m²
AA 409	33 m²
AA 410	265 m²
AA 688	186 m²
AA 690	112 m²
Contenance cadastrale totale	**1 680 m²**

- **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 QUATRE-CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS et DIX-HUIT CENTIMES (497 570,18 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

- **APPROUVE** les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération,

- **APPROUVE** la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Vignoc, des biens ci-dessus désignés, au prix de QUATRE-CENT CINQUANTE SIX MILLE HUIT-CENT DIX-SEPT EUROS et QUATRE-VINGTS DEUX CENTIMES **(456 817,82 EUR) TTC**,

- **ACCEPTE** de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus,

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260122-DEL_2026_01-DE

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire,
Daniel HOUITTE.



Envoyé en préfecture le 27/01/2026
Reçu en préfecture le 27/01/2026
Publié le
ID : 035-213503568-20260122-DEL_2026_01-DE