Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 056-215602434-20260702-2026_07_13-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

–

Séance du 2 juillet 2026

L'an deux mille vingt-six, le 2 juillet à 19 heures, le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de SÉNÉ a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation du 25 juin 2026 qui a été adressée par le Maire, Clément LE FRANC, conformément aux Articles L.2121.10, 11 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Présent(e)s :

LE FRANC Clément, ESPITALIER-NOËL Ludovic, MERCIER Françoise, BRUNEL Pascale, VIDOR Rémi, LE DUC Marine, LE GALL Bruno, BAUDRY Christophe, LE DIOT Marie-Laure, COHEN Kévin, ROUSSEL Sylvain, SERRE Pascal, GONIDEC Jean-Marc, RAUD Gaelle, MESSÉ-BOUILLARD Carole, EON Marjorie, KERLIDOU Estelle, JACOB Christine, FACCHINETTI Régis, MAHJOUB Ismahan (arrivée à 19h05), THÉOU François, VETTER Jean, LAUNAY Caroline

Absent(e)s :

SCHERPEREEL Laure, qui a donné pouvoir à Estelle KERLIDOU,
LE METOUR Jean Noël, qui a donné pouvoir à Bruno LE GALL,
PONSOT Claire, qui a donné pouvoir à Clément LE FRANC,
GAUDICHEAU Benoît, qui a donné pouvoir à Marie-Laure LE DIOT,
SEVENO Bertrand, qui a donné pouvoir à Françoise MERCIER,
PIC Jessica, qui a donné pouvoir à François THEOU,

Conformément à l'article L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, et sur proposition du Président de séance, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de procéder à un vote à main levée pour désigner le secrétaire de séance et désigne : Françoise MERCIER

2026-07-13 - POULFANC – 49 route de Nantes – fin du portage foncier et rachat à l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne

Rapporteur : Françoise MERCIER

Les membres du Conseil sont informés que, le 6 octobre 2011, la commune de Séné et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Bretagne, en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain dans le périmètre de l'ancienne ZAD du Poulfanc située à l'Ouest « cœur de Poulfanc », entre la route de Nantes et la rue du Verger.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises Poulfanc – 49 Route de Nantes – situées à la jonction de la route de Nantes et de la rue du Verger.

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

- Densité de logements minimale de 80 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

Par acte de vente en date du 19 février 2016, l'EPF Bretagne a acquis les parcelles bâties cadastrées AI 364, 365 et 284 d'une contenance de 2836 m² au prix de 940.000 €.

Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 056-215602434-20260702-2026_07_13-DE

L'EPF Bretagne a également procédé à l'éviction des occupants, à la démolition du bâti existant et à la réalisation des études pollution.

La durée de portage initiale, a été prolongée par délibération du 11 février 2025 (avenant n°2) jusqu'au 19 février 2027.

La commune de Séné doit , selon les dispositions de la convention opérationnelle en date du 06 octobre 2011, acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Parcelles	Contenance cadastrale en m²
AI 364	688 m²
AI 365	126 m²
AI 284	2022 m²
Contenance cadastrale totale	**2836 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 2010-2015,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Séné et l'EPF Bretagne le 06 octobre 2011,

Vu l'avenant n°1 en date du 22 janvier 2019 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°2 en date du 11 février 2025 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'État (service du domaine) en date du 15 avril 2026,

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Aménagements et Mobilités du 18 juin 2026 ;

Considérant que pour mener à bien son projet, la commune de Séné a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 49 route de Nantes à Séné,

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

Commune de Séné	
Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
AI 364	688 m²
AI 365	126 m²
AI 284	2022 m²
Contenance cadastrale totale	**2836 m²**

Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 056-215602434-20260702-2026_07_13-DE

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 6 octobre 2011 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 80 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 la commune de Séné 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 18 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (1.350.658,03€) HT

Ventilation du prix de cession HT	
Prix d'acquisition	940 000,00 €
Frais liés au portage	37 745,59 €
Travaux de déconstruction / réhabilitation des sols	197 766,30 €
Indemnité d'éviction	175 146,14 €
Recettes antérieures (cessions + subventions)	
	1 350 658,03 €

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total,

Considérant que 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 DIX-HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (118.659,78 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 le cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la collectivité s'avérait inférieur à 20%, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF. La collectivité rembourserait alors le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE DIX-HUIT-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (1.478.397,90 EUR) TTC, se décomposant comme suit :

- Prix hors taxe : 1.231.998,25 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 246.399,65 EUR,

Considérant que la commune de Séné a déjà versé des avances d'un montant total d'UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,00 EUR),

Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 056-215602434-20260702-2026_07_13-DE

Considérant qu'en conséquence le prix restant dû s'élève à 378.397,90 €, outre la TVA d'un montant de 246.399,65 €,

prix de revient HT :	**1 350 658,03 €**
minoration travaux :	-118 659,78 €
prix de revient minoré HT :	**1 231 998,25 €**
TVA	246 399,65 €
prix de cession TTC :	**1 478 397,90 €**
avance perçue	1 100 000,00 €
reste dû	**378 397,90 €**

Considérant que les chiffres du tableau ci-dessus sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la commune de Séné remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur ce tableau, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage,

Après en avoir délibéré,

Par un vote à main levée et à l'unanimité,

Le Conseil Municipal :

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

Parcelles	Contenance cadastrale en m²
AI 364	688 m²
AI 365	126 m²
AI 284	2022 m²
Contenance cadastrale totale	**2836 m²**

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant d'UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE SIX CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET TROIS CENTIMES (1.350.658,03€) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE enfin la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Séné, des biens ci-dessus désignés, au prix de à UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE DIX-HUIT-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (1.478.397,90 EUR) TTC (dont TVA d'un montant de DEUX CENT QUARANTE-SIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (246.399,65 €) ; déduction faite des UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,00 EUR) déjà versés ; soit un prix restant dû qui s'élève à TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (378.397,90 €),

Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 056-215602434-20260702-2026_07_13-DE

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 Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces et documents afférents à la présente délibération et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à signer l'acte de cession à intervenir avec l'EPF Bretagne.

Fait et délibéré avec les membres présents,

Séné, le 9 juillet 2026

Le Maire,

Signé par : Clément Le Franc
Date : 09/07/2026
Qualité : Maire

Clément LE FRANC

Acte rendu exécutoire après transmission
au représentant de l'Etat le 9 juillet 2026
et publication le 9 juillet 2026.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.