Roche aux Fées COMMUNAUTÉ TERRE DES POSSIBLES
Département d'Ille-et-Vilaine
ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE
16, rue Louis Pasteur – BP 34 – 35
Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_112-DE

HABITAT

DCC26-112

OBJET : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE (EPFB) - RAPPORT D'ACTIVITE 2025

Monsieur Jonathan Houillot, Vice-Président en charge de l'Habitat et des Mobilités, présente le rapport suivant :

1. RAPPEL DU CONTEXTE

Pour rappel, par le décret n°2009-636 du 08 juin 2009 modifié, **l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne a été créé. Il a pour vocation d'accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière**. Dans cette optique, l'EPF est habilité à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, aux acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter la création de logements, notamment sociaux, le développement économique et, à titre subsidiaire, la protection des espaces naturels et agricoles.

Roche aux Fées Communauté et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé le 16 décembre 2021 une convention cadre d'action foncière destinée à définir les principaux enjeux de son territoire et les priorités d'intervention.

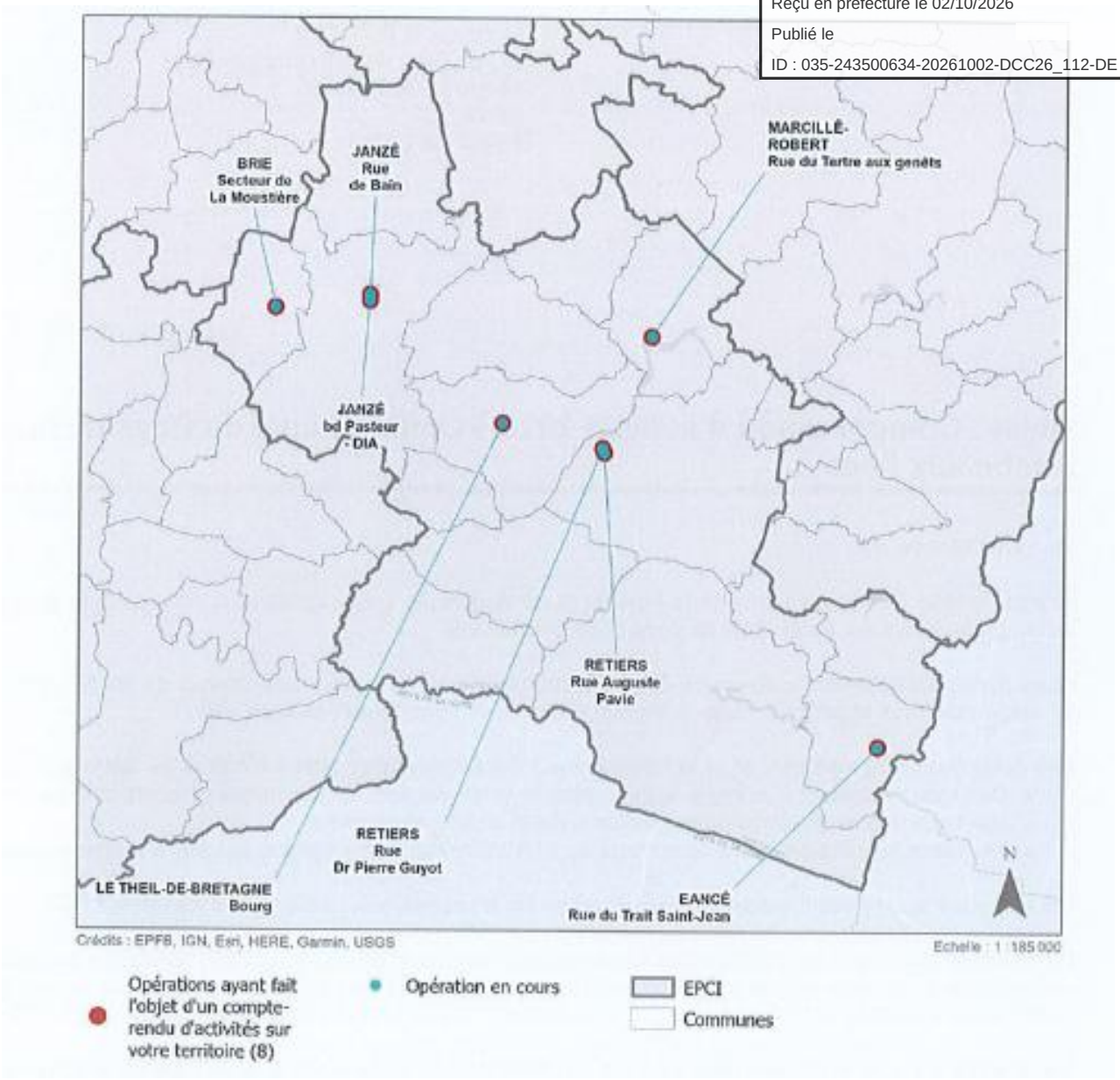
L'article 2 de cette convention prévoit que « des bilans de l'action de l'EPF sur le territoire seront transmis à l'intercommunalité ».

2. PRINCIPALES ACTIONS EN 2025

Le tableau ci-dessous présente les opérations et les études qui ont fait l'objet de conventions opérationnelles avec l'EPF sur le territoire en 2025 :

Commune	Nom de l'opération	Type de convention	Thématique	Nombre de logements* potentiels
Le Theil-de-Bretagne	Bourg	Convention opérationnelle	Habitat	11
Janzé	Rue de Bain	Convention opérationnelle	Habitat/Mixte	12
Retiers	Rue Auguste Pavie	Convention opérationnelle	Habitat	55
Marcillé-Robert	Rue du Tertre aux genêts	Convention opérationnelle	Habitat	5
Eancé	Rue du Trait Saint-Jean	Convention opérationnelle	Habitat	7
Janzé	Boulevard Pasteur - DIA	Convention opérationnelle	Habitat/Mixte	30
Retiers	Rue Dr Pierre Guyot	Convention opérationnelle	Habitat	40
Brie	Secteur de la Mousitère	Convention opérationnelle	Habitat/Mixte	42
			TOTAL	202

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_112-DE



3. DETAIL DES ACTIONS

3.1. Concernant l'opération « bourg » sur la commune du Theil de Bretagne :

L'opération porte sur un îlot de **4 630 m²** (convention de 2012) avec un montant de conventionnement à hauteur de **480 000 €** pour la création de **11 logements potentiels**.
Au 31/12/2025, le stock brut global* porté par l'EPF s'élève à 302 295 €.

**A noter que le « stock brut global » : comprend le coût d'achat, les frais d'acquisitions, les études de diagnostics, le stock travaux et autres frais annexes. Cette définition est valable pour chaque opération mentionnée.*

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_112-DE

Pour 2025, il convient de noter :

- La poursuite des phases préparatoires aux travaux de proto-aménagement (travaux préparatoires effectués sur un terrain pour le rendre prêt à recevoir un futur projet d'urbanisme ou de reconversion).
- La signature d'un avenant à la convention opérationnelle le 15/07/2025 permettant d'ajuster l'engagement financier global de l'EPF à 480 000€.
- La sélection du bailleur social « ESPACIL » pour y réaliser le projet de 11 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.
- Le démarrage des travaux de déconstruction au 15/01/2026.
- Une campagne de sondages de sols a démarré sur le site le 01/04/2026.
- Les études de travaux en vue de la déconstruction pour libérer la venelle sud se poursuivent.

3.2. Concernant l'opération « Rue de Bain » sur la commune de Janzé :

L'opération porte sur une superficie de **2 108 m²** (convention de 2017) avec un montant de conventionnement à hauteur de **620 000 €** pour la création de **12 logements potentiels**.
Au 31/12/2025, le stock brut global porté par l'EPF s'élève à 146 006 €.

Pour 2025, il convient de noter : La signature de l'acte notarié de cession au profit de la commune de Janzé du bien « Philippe » le 03/02/2025 pour 316 763€. Pour mémoire, en l'absence de projet clair, l'acte prévoit une clause pénale correspondant à 10% du prix de revient qui sera dû à l'EPF si rien n'est fait sur ce foncier d'ici 5 ans soit le 03/02.2023 au plus tard.
La parcelle AD 262 reste en portage et devra avoir été cédée par l'EPF au plus tard le 13/11/2027, à la commune ou à un tiers désigné par elle.

3.3. Concernant l'opération « Rue Auguste Pavie » sur la commune de Retiers :

L'opération porte sur une superficie de **27 000 m²** (convention en date de 2017) avec un montant de conventionnement à hauteur de **1 900 000 €** pour la création de **55 logements potentiels**.
Au 31/12/2025, le stock brut global porté par l'EPF s'élève à 210 854 €.

Pour 2025, il convient de noter :

- La réalisation et la réception des travaux de désamiantage et de déconstruction de la tranche 2 à l'été 2025.
- La poursuite des études de diagnostic et de maitrise d'œuvre pour la préparation de la tranche 3 des travaux de démolition (bien « Briantais »).
- La signature de l'acte de cession le 27/10/2025 au profit de la commune de Retiers concernant la revente de la tranche 2 « secteur EST » (1618m2) au prix de 90 500€ TTC.
- La continuité des échanges de valorisation pour l'acquisition du local du Crédit Mutuel de Bretagne.

3.4. Concernant l'opération « Rue du Tertre aux genêts » sur la commune de Marcillé-Robert :

L'opération porte sur une superficie de **2 364 m²** (convention de 2019) avec un montant de conventionnement à hauteur de **50 000 €** pour la création de **5 logements potentiels.**
Au 31/12/2025, le stock brut global porté par l'EPF s'élève à 21 104 €.

Pour 2025, il convient de noter : La poursuite des échanges sur la définition du projet sur les emprises EPF avec le bailleur social « NEOTOA ». La préparation de la cession du foncier au profit de la commune qui interviendra au 1er semestre 2026 avant la date de fin de portage prévue le 18/08/2026 pour un montant de 21 355€ TTC.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_112-DE

3.5. Concernant l'opération « Rue du Trait Saint Jean » sur la commune d'Éancé :

L'opération porte sur une superficie de **3 435 m²** (convention de 2021) avec un montant de conventionnement à hauteur de **220 000 €** pour la création de **7 logements potentiels**.
Au 31/12/2025, le stock brut global porté par l'EPF s'élève à 33 333 €.

Pour 2025, il convient de noter : L'EPF se tient à disposition pour revendre à la commune d'Eancé le reste des emprises en cours de portage.

3.6. Concernant l'opération « Boulevard Pasteur » sur la commune de Janzé :

L'opération porte sur une superficie de **2 852 m²** (convention de 2022) avec un montant de conventionnement à hauteur de **1 130 000 €** pour la création de **30 logements potentiels**.
Au 31/12/2025, le stock brut global porté par l'EPF s'élève à 952 775 €.

Pour 2025, il convient de noter :

- L'acquisition du foncier « Chapon » le 09/04/2025 pour 540 000€. Les acquisitions sont considérées aujourd'hui comme terminées sur le périmètre de la convention.
- L'EPF est dans l'attente d'éléments de précisions sur la programmation du secteur mené dans le cadre de la ZAC multisites dont ce foncier faire partie. Ces éléments sont nécessaires pour préciser le programme des travaux des remises en état des sols qui seront réalisés par l'EPF en 2028.
- L'EPF se tient prêt à lancer la 1ère campagne de sondages sur le volet pollution.
- Les travaux de démolition sont prévus en 2027.

3.7. Concernant l'opération « Rue Docteur Pierre Guyot » sur la commune de Retiers :

L'opération porte sur une superficie de **4 358 m²** (convention de 2022) avec un montant de conventionnement à hauteur de **655 000 €** pour la création de **40 logements potentiels.**
Au 31/12/2025, le stock brut global porté par l'EPF s'élève à 442 267 €.

Pour 2025, il convient de noter :

- Le choix de l'opérateur « Edouard Denis Promotion » à la suite de l'appel à projet. Son projet prévoit la réalisation de 40 logements (30 logements sociaux abordables en neuf et rénovation et 10 logements séniors en coliving), un local commercial (CMB relocalisé) et un local d'activité (crèche).
- La signature d'une promesse synallagmatique de revente avec Edouard Denis Promotion le 12/12/2025.
- La réalisation des études de diagnostic et de maitrise d'œuvre en vue des travaux de curage, désamiantage et déconstruction prévus sur 2026.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_112-DE

3.8. Concernant l'opération « La Moustière » sur la commune de Brie :

L'opération porte sur une superficie de **16 526 m²** (convention de 2023) avec un montant de conventionnement à hauteur de **220 000 €** pour la création de **42 logements potentiels.**
L'EPF n'a pas de stock global pour cette opération au 31/12/2025.

Pour 2025, il convient de noter :

- La fin de l'étude de programmation début 2025.
- La signature d'une convention opérationnelle le 25/04/2025.
- L'engagement des négociations avec les propriétaires (Famille FOURDEUX).
- Le travail réalisé avec un géomètre (EGUIMOS) en vue d'une division foncière préalable à l'acquisition.
- L'envoi des courriers d'offre amiable à la famille FOURDEUX en décembre 2025 pour un montant de 22 828€ (1,50€/m2).

Il vous est proposé :

- *De **prendre acte** du **rapport d'activité 2025** de **l'Établissement Public Foncier de Bretagne** relatif aux conventions opérationnelles concernant le territoire de Roche aux Fées Communauté.*

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : **Le Conseil communautaire prend acte du rapport d'activité 2025 de l'Établissement Public Foncier de Bretagne relatif aux conventions opérationnelles concernant le territoire de Roche aux Fées Communauté.**

Voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication :

- D'un recours administratif (articles L.410-1 à L.411-7 du CRPA)
- D'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes (articles R. 421-1 à R. 421-5 du CJA) ; délai initial de 2 mois prorogé en cas d'exercice de recours administratifs préalables.

Envoyé en préfecture le 02/10/2026
Reçu en préfecture le 02/10/2026
Publié le
ID : 035-243500634-20261002-DCC26_112-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2026

Le Conseil Communautaire, convoqué par lettre envoyée via le logiciel IDELIBRE le 21 septembre 2026, s'est réuni le 29 septembre 2026 à 19 heures 00, Salle polyvalente – 2 rue Victor Hugo 35240 RETIERS-, sous la Présidence de Monsieur Christian SORIEUX, Président de Roche aux Fées Communauté.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry RESTIF, Conseiller communautaire de Retiers.

Etaient présents :

AMANLIS	M Philippe BERTHELOT, M Loïc GODET
ARBRISSEL	M Thomas BARDY
BOISTRUDAN	M Didier RAUFLET
BRIE	M Bruno PELLETIER, Mme Michelle RIET
CHELUN	M Christian SORIEUX
COËSMES	M Yannick COLLIOT, Mme Cindy THIERY
EANCE	M Cédric VALLAIS
ESSE	M Alexis-Nicolas DELSAUT
FORGES LA FORET	M Yves BOULET
JANZE	Mme Catherine CHAUVIÈRE, M Cyprien ESNAULT, M Gaston GUAIS, M Jonathan HOUILLOT, Mme Thérèse MOREAU, Mme Véronique PICOT, M Éric PINEAU, M Frédéric POTIN
LE THEIL-DE-BRETAGNE	M Yoann CADO
MARCILLE-ROBERT	Mme Véronique BOISNARD, M Benjamin RESTIF
MARTIGNE-FERCHAUD	Mme Chrystelle BADOUD, M Jean-Pierre BOURNICHE, M Patrick HENRY, Mme Stéphanie MALOEUVRE-RASTELLI
RETIERS	Mme Amélie AUBERT-PLARD, Mme Kaki GAUTIER, M Cédric LECELLIER, M Benoît LUGAND, Mme Annick PERON, M Thierry RESTIF
SAINTE-COLOMBE	M Pascal PICOCHE
THOURIE	M Daniel BORDIER, M Edmond LEVEQUE

Etaient excusés :

AMANLIS	Mme Nelly TANVERT *(donne pouvoir à M Loïc GODET)*
ESSE	Mme Yvette SAULNIER *(donne pouvoir à M Alexis-Nicolas DELSAUT)*
JANZE	Mme Emmanuelle CLOUET *(donne pouvoir à M Frédéric POTIN)* Mme Lucie FILEAUX, Mme Jennifer MAILLARD
LE THEIL-DE-BRETAGNE	Mme Pascaline MARION *(donne pouvoir à M Yoann CADO)* Mme Graziella VALLÉE

PROPOSITION ACTEE PAR LE CONSEIL (36 présents / 4 pouvoirs)

PUBLIEE SUR LE SITE INTERNET DE ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE AUTOMATIQUEMENT LE JOUR DE LA RECEPTION DE L'ACTE EN PREFECTURE

Le Président,

Signé par : Christian SORIEUX
Date : 01/10/2026
Qualité : Président

Christian SORIEUX

Roche aux Fées COMMUNAUTÉ

Le Secrétaire de séance,

Thierry RESTIF

Signé par : Thierry RESTIF
Date : 02/10/2026
Qualité : VP RESTIF T - Secrétaire de Séance