



# APPROBATION DE L'AVENANT N°4 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 11 janvier 2013 COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS SECTEUR « Centre-bourg »

## Délibération n° B-25-92

### Le Bureau, réuni le 25 novembre 2025,

Vu l'article R 321-9 du Code de l'Urbanisme, autorisant le Directeur Général à passer des contrats, des actes d'acquisition, aliénation, échange,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), et notamment :

son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics, en application de conventions passées avec eux

son article 11 qui dispose que le Conseil d'Administration approuve ces conventions et que ce pouvoir d'approbation peut être délégué au Bureau,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, modifié par délibération du Conseil d'Administration n°C-25-11 en date du 01 juillet 2025, et ses annexes ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-15 du 8 décembre 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver :

les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière passées sur la base d'une convention cadre ainsi que leurs avenants

les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant inférieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre, ainsi que leurs avenants

en cas d'urgence avérée et motivée, s'agissant notamment de l'exercice du droit de préemption, les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant supérieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre



Vu l'arrêté ministériel du 4 décembre 2024 portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 du 8 décembre 2020 approuvant le 3<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025, à savoir :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain

- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI)

- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare

- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants

- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels

A titre subsidiaire, la préservation d'espaces naturels remarquables menacés et l'action foncière concertée en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités

- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne n° C-20-16 du 8 décembre 2020 donnant délégation de compétences à la Directrice Générale,

Vu la convention cadre signée entre la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et l'EPF Bretagne le 11 janvier 2022,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, commune de Saint-Jouan-des-Guérets le 11 janvier 2013,

Vu l'avenant n°1 en date du 29 mars 2018 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°2 en date du 09 avril 2021 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°3 en date du 25 avril 2024 à la convention opérationnelle précitée,

Vu le projet d'avenant N° 4 annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, s souhaite réaliser un programme d'habitat en Centre Bourg,

Considérant que le projet de la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, ayant subi des procédures relatives à la procédure d'expropriation,

Considérant l'intérêt de conclure un avenant prenant en compte ces délais de procédure d'expropriation, et rallongeant la durée de portage.

Considérant que cela ne modifie pas les engagements de la commune quant aux objectifs de l'EPF Bretagne à savoir :

- Privilégier les opérations de restructuration

- Viser la performance énergétique des bâtiments

- Le respect du cadre environnemental

- Limiter au maximum la consommation d'espace,

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet d'avenant, joint à la présente délibération, qui modifie les articles n°04 et 10 de la convention initiale,

**Le Bureau, après en avoir délibéré :**

Approuve le projet de d'avenant n°4 à la convention opérationnelle du 11 janvier 2013 à passer avec la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, et annexé à la présente délibération,

Autorise la Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à signer le dit avenant ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

*Nombres de votants : 11*

*Nombre de voix POUR : 11*

*Nombre de voix CONTRE : 0*

*Nombre d'abstentions : 0*

Monsieur le Président du Conseil  
d'Administration de l'Etablissement Public  
Foncier de Bretagne

Philippe HERCOUËT


Approuvé par le Préfet de Région

*Pour le Préfet de région, et par délégation,  
l'adjoint au Secrétaire général  
pour les affaires régionales*

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 09/12/2025  
par Ludovic MAGNIER

Philippe  
HERCOUËT

 Signature numérique de  
Philippe HERCOUËT  
Date : 2025.12.08 09:20:41  
+01'00'

***La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.***



SAINT-  
JOUAN  
des Guérets

# Avenant n°4 à la convention opérationnelle d'actions foncières COMMUNE DE SAINT- JOUAN-DES-GUERETS

## SECTEUR « CENTRE-BOURG »

### Entre

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets dont le siège est situé 2 Place de l'Eglise, 35430 SAINT-JOUAN-DES-GUÉRETS, identifiée au SIREN sous le n°213502842, représentée par sa Maire, Marie-France FERRET, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXXX,

Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

### Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, sis 14 avenue Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du 25 novembre 2025.

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



## Préambule

Le 11 janvier 2013, la commune de Saint-Jouan-Des-Guerets et l'Etablissement 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'un projet de densification de fonds de jardin en cœur de bourg.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets a signé une convention avec l'EPF en 2013 pour l'acquisition de fonds de jardin et d'une ancienne carrosserie en centre-bourg. L'EPF a accompagné la commune dans la réalisation d'une étude de définition du projet, a acquis une partie du foncier nécessaire au projet et a mené les travaux de démolition / dépollution de l'ancienne carrosserie.

Au vu de la dureté foncière rencontrée sur une parcelle, une procédure d'expropriation a été lancée en 2017.

Un premier avenant à la convention a été signé le 29 mars 2018 pour modifier le périmètre d'acquisition et le mettre en cohérence avec la déclaration d'utilité publique.

Face aux recours sur le permis de construire de l'opérateur (pour la 1ère phase) et aux contentieux contre la procédure d'expropriation menée par l'EPF (pour la deuxième phase), un avenant n°2 et un avenant n°3 ont été signés, respectivement le 9 avril 2021 et le 25 avril 2024 afin de prolonger la durée de portage et la porter au 15 janvier 2026.

En juin 2024, une première partie de l'opération a été revendue à la SCCV MAUPERTUIS portée par la COOP de CONSTRUCTION en vue de la construction de 10 logements individuels libres et 2 logements intermédiaires libres et à NEOTOA pour la construction de 12 PLUS-PLAI et 2 PLS. Ces bâtiments sont en cours de construction.

Dans l'intervalle, les différentes procédures relatives à la procédure d'expropriation ont avancé et ont connu des résultats positifs, même si des voies de recours sont encore possibles, notamment sur la partie fixation judiciaire du prix.

Néanmoins, le processus de revente de la phase 2 va pouvoir être enclenché et un permis de construire va être déposé dans les prochaines semaines. Pour autant, au vu des délais inhérents à son obtention (purge notamment) et à la commercialisation des logements qui seront produits, il est nécessaire de pouvoir de nouveau prolonger le portage de l'EPF pour finaliser la procédure d'expropriation et assurer une sortie opérationnelle sereine à l'opération.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérets sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°4, afin d'allonger la durée de portage pour permettre de finaliser la procédure d'expropriation et la revente de la seconde phase à l'opérateur retenu.

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

### **Article 01 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières et aux avenants n°1, 2 et 3.**

► L'article **04- durée de la convention** en page 10 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 11 janvier 2013, est désormais rédigé comme suit :

*La présente convention opérationnelle prend effet à compter de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée du portage foncier du dernier bien acquis, et au plus tard le 15 janvier 2028.*

► L'article **10- durée de portage** en page 12 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 11 janvier 2013, est désormais rédigé comme suit :

