

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20251203

L'an deux mil vingt-cinq, le onze décembre à 19h30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqué s'est réuni à Lavaré en séance publique sous la Présidence de Monsieur LEROY Michel.

Étaient Présents :

Date de convocation

3 décembre 2025

Date d'affichage

3 décembre 2025

Nombre de conseillers

En exercice : 42

Présents : 32

Votants : 38

MM. BORDEAU Christian, BOSNYAK Yvan, CHABILLANT Jean-Luc, FLAMENT Dominique, GAUTHIER Renaud, GRÉMILLON Patrick, GUIBERT Aris, LABURTHE-TOLRA Benjamin, LACOCHE Jacques, LEBERT Philippe, LEDIEU Christophe, LEROY Michel, MARIAIS Jean-Pierre, MASSÉ Nicolas, MERCIER Marc, MORIN Sébastien, NICOLAË Christophe, PLUT Jean-Claude, VADÉ Prosper et Mmes BONNEFOY Béatrice, DAVID Isabelle, GERMAIN Martine, JUMERT Annie, LELONG Françoise, MERCIER Nadine, NELET Annie, PRIEUR Sergine, ROUGET Anne-Marie, RENARD Candy, STERBA Élénora, membres titulaires, MM. CHERON Erick, HUGUET Jean-Pierre, membres suppléants.

Étaient excusés :

Mme BESNIER Claire donne pouvoir à Mme NELET Annie

Mme BRIGANT Nicole donne pouvoir à M. MASSÉ Nicolas

Mme GAUTIER Cindy donne pouvoir à M. LEDIEU Christophe

M. GUIBERT Cédric donne pouvoir à M. GUIBERT Aris

M. MARTEL Jean-Pierre donne pouvoir à M. LABURTHE-TOLRA Benjamin

Mme MENU Catherine donne pouvoir à M. MERCIER Marc

M. DUPIN Christian remplacé par son suppléant M. CHÉRON Erick

M. POTTIER Louis remplacé par son suppléant M. HUGUET Jean-Pierre

M. CHÉRON Michel

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-200072692-20251211-20251203-DE

M. FOUCault Yves

Accusé certifié exécutoire

M. JAMOIS Xavier

Réception par le préfet : 17/12/2025

M. PARIS Hubert

Monsieur MORIN Sébastien est nommé secrétaire de séance.

OBJET : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL SARTHOIS CREATION

L'EPFL Mayenne – Sarthe, établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), vise à répondre de manière concertée et anticipée aux besoins des territoires en matière de renouvellement urbain, de politique de l'habitat, de revitalisation des centres-bourgs, de création d'équipements publics, de services de proximité, ainsi que de développement économique, tout en intégrant une exigence forte de préservation des espaces agricoles.

Au cours de ces dernières années, l'EPFL a vu son activité croître au sein du Département, l'ensemble des Communautés de Communes Sarthoises (hors LMM) en étant membre. Depuis 2021, 28 dossiers sarthois

ont été validés par le Conseil d'administration représentent un montant global de 4 533 700€ (avec 21 biens déjà acquis pour 3 179 200 €, 5 en cours d'acquisition pour 799 500 € et 3 biens rétrocédés pour 555 000€).

L'EPFL exerce ses missions au service des EPCI en procédant à l'acquisition foncière de biens bâtis ou non bâtis. Ces acquisitions sont réalisées en vue d'une rétrocession ultérieure aux collectivités ou à un aménageur désigné, dans des conditions prédéterminées de coût et de délai. Durant la phase dite de « portage », d'une durée comprise entre deux et huit ans, la collectivité porteuse du projet conduit les études nécessaires à sa mise en œuvre.

En l'absence de ressources financières propres, chaque opération d'acquisition est actuellement financée par voie d'emprunt. Par ailleurs, si la chaîne d'acteurs départementaux dédiée à l'aménagement (CAUE, EPFL, ATESART, AMENAO, Sarthe Habitat) permet d'accompagner efficacement les collectivités, un besoin essentiel reste aujourd'hui sans réponse : la prise en charge des opérations de déconstruction et de dépollution, pourtant indispensables à la reconversion de certains sites.

Le renforcement des enjeux liés à la maîtrise foncière, notamment dans le contexte des transferts de compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement économique, ainsi que la mise en œuvre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nécessitent aujourd'hui la mobilisation d'outils adaptés à l'accompagnement technique et financier des EPCI.

À ce jour, une quinzaine de projets Sarthois demeurent en attente, en raison de contraintes financières lourdes, telles que des taux d'intérêt élevés ou des besoins préalables en démolition et dépollution. Environ un tiers de ces projets relèvent de la politique de l'habitat, les deux tiers restants s'inscrivant dans des dynamiques de développement économique.

Le Département de la Mayenne a exprimé son souhait de ne pas voir l'EPFL Mayenne Sarthe lever la TSE. A date, seuls 3 EPFL sur les 24 existants n'ont pas recours à cette ressource financière pour répondre aux besoins fonciers des territoires.

Dans ce contexte, le Département de la Sarthe a organisé plusieurs réunions de concertation les 13 décembre 2024, 27 février 2025, 14 mars 2025 et le 20 novembre 2025, réunissant les Présidents et les Directeurs généraux des services des EPCI adhérant à l'actuel EPFL Mayenne-Sarthe. Ces échanges ont permis d'ouvrir une réflexion partagée sur l'opportunité de créer un EPFL propre au territoire sarthois, disposant de ressources dédiées via l'instauration d'une TSE, afin de répondre de manière autonome et pérenne aux enjeux fonciers du département.

L'objectif est multiple : proposer un taux de portage unique, céder des terrains prêts à l'emploi (après démolition/dépollution), mettre en place un mécanisme éventuel de minoration foncière, co-financer des études de faisabilité avec les communes et EPCI, accompagner des projets particulièrement vertueux.

A cette occasion, il est rappelé que lorsque la TSE est instituée, son produit est voté chaque année par l'Assemblée générale de l'EPFL (où tous les EPCI sont représentés), sur proposition du Conseil d'administration.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les élus de la communauté de communes sollicitent le Préfet de Région pour la création d'un EPFL sarthois conformément à l'article L324-2 du code de l'urbanisme.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Communautaire d'adopter la délibération suivante :

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L324-1 à L324-10 sur les établissements publics fonciers locaux et les articles L221-1, L221-2 et L300-1 respectivement sur les réserves foncières et les opérations d'aménagement ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2131-1 à L2131-11 sur le contrôle de légalité des actes et délibérations ;

VU le Code général des impôts et notamment l'article 1607 bis relatif à la taxe spéciale d'équipement ;

CONSIDÉRANT les membres actuels de l'EPFL de la Mayenne suite à l'arrêté préfectoral du 7 février 2023 : Département de la Mayenne, Communauté de communes de l'Ernée, Communauté de communes des Coëvrons, Communauté de communes du Bocage Mayennais, Communauté de communes du Mont des Avaloirs, Communauté de communes du Pays de Craon, Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, Communauté d'agglomération de Laval, Mayenne Communauté, Département de la Sarthe, Communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, Communauté de communes Le Gesnois Bilurien, Communauté de communes Haute Sarthe Alpes Mancelles, Communauté de communes de l'Huisne Sarthoise, Communauté de communes de Loir-Lucé-Bercé, Communauté de communes de La Belle Nature (ex. Loué-Brûlon-Noyen), Communauté de communes de Maine Cœur de Sarthe, Communauté de communes du Maine Saosnois, Communauté de communes de l'Orée de Bercé-Bélinois, Communauté de communes du Pays Fléchois, Communauté de communes du Sud Est du Pays Manceau, Communauté de communes Sud Sarthe, Communauté de communes du Val de Sarthe, Communauté de communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe, Communauté Urbaine d'Alençon (au titre de cinq communes sarthoises : Arçonnay, Champfleur, Chenay, Saint-Paterne-le-Chevain, Villeneuve-en-Perseigne) ;

Monsieur le Président, propose de délibérer à bulletin secret.

Après avoir délibéré à bulletin secret, le Conseil Communautaire par, **32 voix CONTRE, 2 voix POUR, 4 ABSTENTIONS** :

- **REFUSE la demande** de création d'un EPFL sarthois se dotant de la taxe Spéciale d'Equipement, auprès du Préfet de Région au cours du premier trimestre 2026.
- **REFUSE** la sortie de la Communauté de communes de l'EPFL Mayenne Sarthe et son adhésion au nouvel EPFL Sarthois. La date retenue sera celle de l'arrêté de création de l'EPFL Sarthois par le Préfet de Région.
- **REFUSE DE DONNER DÉLÉGATION AU BUREAU COMMUNAUTAIRE** pour approuver les futurs statuts de l'EPFL sarthois et désigner les délégués qui siègeront à l'Assemblée générale et Conseil d'Administration, selon le nombre précisé dans ces mêmes statuts.
- **REFUSE DE DONNER DÉLÉGATION AU PRÉSIDENT** pour demander la sortie de la Communauté de communes de l'EPFL Mayenne Sarthe et l'adhésion à l'EPFL Sarthois.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

Saint Calais, le 11 décembre 2025

Le secrétaire de séance,

Sébastien MORIN



Le Président,

Michel LEROY



COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
19, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS