Envoyé en préfecture le 03/12/2025
Reçu en préfecture le 03/12/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251128-2025DB39-DE

Communauté de communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2025

N° 2025DB/39 – Feuillet 1

Date de convocation : 21 novembre 2025

Membres en exercice : 24	Présents : 17	Votants : 17

Conclusion d'un bail à construction avec Espacil Habitat Parcelle cadastrée section ZD n°234 sise lieu-dit "Le Bourg" à Camors (Action 3-2 du Programme local de l'habitat 2023-2028)

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit novembre à neuf heures trente, le Bureau communautaire légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Philippe LE RAY, Président, à la salle des fêtes à ETEL.

Etaient présents : Karine BELLEC, Katia BONNEC, Hervé CAGNARD, Jean Luc CHIFFOLEAU, Hélène CODA POIREY, Stéphanie DOYEN, Roland GASTINE, Bruno GOASMAT, Chantal LE BIHAN-LE PIOUFF, Philippe LE FUR, Philippe LE RAY, Jean-Luc LE TALLEC, Claire MASSON, Dominique RIGUIDEL, Aurélie RIO, Fabrice ROBELET, Franck VALLEIN.

Absents excusés : Annie AUDIC, Claude JARNO, François LE COTILLEC, Pascal LE JEAN, Sophie LEMOULINIER, Yves NORMAND, Dominique OLLIVIER-FRANKEL.

Parmi les Maires invités sont présents : Sandrine CADORET, Guy HERCEND, Diane HINGRAY, Pascal LE CALVE.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028 qui vise à « *maîtriser et porter du foncier pour développer des projets d'habitat* », Auray Quiberon Terre Atlantique a acquis en 2024, dans le cadre du dispositif « AQTA Foncier », la parcelle non bâtie cadastrée section ZD n°234, sise lieu-dit « Le Bourg » à Camors.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 03/12/2025
Reçu en préfecture le 03/12/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251128-2025DB39-DE

Ce foncier, situé dans le périmètre de l'OAP « Champ du Recteur » du PLU de la Commune de Camors, est destiné à la réalisation d'un programme immobilier à vocation sociale.

A l'issue d'un appel à projet, Auray Quiberon Terre Atlantique et la Commune de Camors ont retenu l'offre d'Espacil Habitat pour la réalisation de cette opération, consistant en la réalisation de 12 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 3 PLUS et 3 PLS), pour une surface prévisionnelle de 850 m² de surface de plancher.

Le bail à construction se présente comme un outil juridique permettant à AQTA de conserver la maîtrise du foncier dont la collectivité est propriétaire, en transférant à long terme à un opérateur le droit de construire et d'exploiter des constructions dont la destination peut être déterminée.

Considérant l'intérêt de cet outil en termes de rationalisation du foncier communautaire, il est proposé de conclure, pour cette opération, un bail à construction d'une durée de 85 ans. A l'expiration du bail, la totalité des bâtiments et aménagements réalisés par Espacil Habitat deviendra la propriété d'AQTA.

Le paiement du loyer s'effectuera à échéance unique, versé au moment de la signature du bail et calculé sur la base de 60 €/m² de surface de plancher, soit un total estimé à 51 000 € HT *(équivalant à 600 € HT par an sur la durée du bail)* qui sera ajusté en fonction de la surface de plancher autorisée par le permis de construire.

Eu égard à la nécessité de soutenir la production de logements sur l'ensemble du territoire d'AQTA pour répondre aux besoins du PLH et à la tension immobilière observée sur le territoire et au vu du projet porté par Espacil Habitat contribuant directement à cette politique publique, le montant du loyer proposé, bien qu'inférieur à l'évaluation du pôle d'évaluation domaniale, est justifié par la nature sociale du projet et par les investissements significatifs à la charge du preneur.

Pendant toute la durée du bail à construction, Espacil Habitat sera débiteur de l'obligation de construire et d'entretenir les logements et devra s'assurer de leur affectation au logement locatif social.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.251-1 et suivants relatifs au bail à construction ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Camors du 12 juin 2012 approuvant le plan local d'urbanisme, modifié les 24 mars 2015, 9 mars 2017, 29 août 2017 et 14 octobre 2019 ;

Vu la délibération n°2023DC/058 du Conseil communautaire en date du 7 avril 2023 relative à l'adoption du dispositif « AQTA Foncier » ;

Vu la délibération n°2023DC/108 du Conseil communautaire en date du 29 septembre 2023 relative à l'adoption du Programme local de l'habitat 2023-2028 ;

Envoyé en préfecture le 03/12/2025
Reçu en préfecture le 03/12/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251128-2025DB39-DE

Vu la délibération n°2024DC/072 du Conseil communautaire en date du 21 juin 2024 définissant la stratégie foncière communautaire en matière d'habitat et actant le développement des baux à construction et à réhabilitation pour les opérations de logements sociaux ;

Vu la délibération n°2024/145 du Conseil communautaire en date du 27 septembre 2024 déléguant au Bureau communautaire la conclusion de tout bail à construction (hors parcs d'activités) et tout bail emphytéotique et les avenants correspondants, à l'exception de ceux non détachables des conventions de délégation de service public ;

Vu l'avis des Domaines n°2025-56031-65089 du 17 octobre 2025 ;

Vu l'appel à projet publié le 27 mars 2024 par Auray Quiberon Terre Atlantique, portant sur la parcelle cadastrée section ZD n°234 ;

Après avoir entendu le rapport de M. le Président ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Bureau communautaire DECIDE :
- d'approuver la conclusion d'un bail à construction entre AQTA et Espacil Habitat, portant sur la parcelle cadastrée section ZD n°234, sise lieu-dit « Le Bourg » à Camors, pour une durée de 85 ans et moyennant le versement d'un loyer à échéance unique fixé à 60 €/m² de surface de plancher autorisée par le permis de construire, soit un total estimé à 51 000 € HT ;
- d'autoriser M. le Président ou toute autre personne habilité à cet effet, à signer le contrat de bail à construction, ainsi que tout document y afférent, y compris la promesse de bail ;
- de noter que les frais d'actes seront à la charge d'Espacil Habitat.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié électroniquement le : – 3 DEC. 2025

La secrétaire de séance,

Hélène CODA-POIREY

Le Président

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Philippe LE RAY

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)