Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 029-200083178-20260409-2026D077-DE

République Française — Département du FINISTERE

Commune de Plouigneau

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 09/04/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
33	28	32

Vote
A la majorité
Pour : 25 Contre : 7 Abstention : 0

L'an 2026, le 9 Avril à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Plouigneau s'est réuni à la salle des mariages, sous la présidence de Madame HUON Joëlle, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit ou de façon dématérialisée aux conseillers municipaux le 02/04/2026. L'ordre du jour a été affiché à la porte de la Mairie le 02/04/2026.

Présents : Mme HUON Joëlle, Maire, Mmes : COLAS Odette, COLLONGUES Sylvie, COTTY Sandra, CRAS Sandrine, GUYOMARC'H Jeanne, HAMON Julie, LE FOURNIS Fabienne, LE GOFF Brigitte, LE NUZ Isabelle, LE ROLLE-DUMONT Géraldine, LE SCORNET Georgette, LECOURTOIS Anne Marie, THOS Kristel, MM : BEGUIVIN Patrick, BOUSSARD Laurent, BURIENS Michel, DUVAL Daniel, de GUERDAVID Jean-Michel, HÉRÉ Roger, HUON Thierry, JEAN Joël, JOUAN Yves, LAURENCIN Mathieu, LE ROUX Alain, LEVY Ludovic, SIMON Alain, WESTER Alain

Absents ayant donné procuration : Mmes : ALLAIS-KERRIEN Fanny à LEVY Ludovic, MOUILLÉ Sadrine à COLAS Odette, MM : BOUDROT Christophe à THOS Kristel, BUREL Jean-Jacques à HUON Thierry

Absent : SALOMÉ Olivier

A été nommé(e) secrétaire : M. BOUSSARD Laurent

2026D077 – Conclusion d'un bail emphytéotique avec l'association COàMO

Le Maire rappelle à l'assemblée la délibération du conseil municipal en date du 22 janvier 2026 l'autorisant à signer un bail emphytéotique avec l'association COàMO.
Le contrôle de légalité au sein de la préfecture a souhaité qu'il soit apporté un certain nombre de précisions.

Elle rappelle également la délibération n° 2023D118 du conseil municipal du 19 octobre 2023 portant approbation du projet de Hameau Léger et du plan de financement, visée par le contrôle de légalité en date du 25 octobre 2023. Cette délibération précisait « le coût qui restera à la charge de la commune fera l'objet d'un emprunt spécifique. Les loyers versés via l'association serviront à couvrir l'emprunt et ainsi équilibrer l'opération ».

Contexte

La ville de Plouigneau est propriétaire d'un ensemble immobilier, sis 66 avenue du Maréchal Leclerc. Celui-ci est composé des parcelles cadastrées :
- section AC n° 31 d'une contenance de 1047 m² supportant une maison d'habitation,
- section AC n° 32 d'une contenance de 3847 m² arborés.

Madame Le Maire rappelle à l'assemblée que la collectivité travaille depuis de nombreux mois avec l'association « Hameaux Légers » qui accompagne la commune dans la création d'un éco hameau d'habitats réversibles.

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 029-200083178-20260409-2026D077-DE

Les travaux de rénovation de la maison d'habitation ont été réceptionnés en début d'été 2025.
Les travaux d'aménagement du terrain sont également achevés.
Le montant de ces travaux a été supporté par la commune pour environ 395.000 € desquels il faut déduire environ 205.000 € de recettes (subventions, FCTVA).

La commune, pour financer cette différence, a contracté un emprunt sur une durée de 25 années. Le capital et les intérêts de cet emprunt seront amortis par l'association COàMO via la perception d'une redevance dit « canon ».

Les membres de l'association et habitants ont commencé à s'installer depuis le mois d'aout 2025, dans le cadre d'un bail provisoire en l'attente de la signature d'un bail emphytéotique.

Bail emphytéotique

Le bail emphytéotique se distingue radicalement des locations classiques. Il s'agit d'un démembrement de la propriété qui se traduit par la cession d'un droit réel immobilier. Ainsi, pendant toute la durée d'un bail emphytéotique, le bailleur ne souffre d'aucune charge fiscale ou d'obligation d'entretien, y compris les gros travaux de l'article 606 du Code civil.

De ce fait la redevance ou « canon », est souvent modeste pour compenser les obligations du preneur, car si le propriétaire conserve son bien à terme, le preneur assume en contrepartie la totalité des charges, des impôts fonciers, et des travaux d'entretien et de réparation qui incombent à un propriétaire. De plus, à l'issue du bail, toutes les constructions ou améliorations apportées par l'emphytéote reviennent de plein droit au bailleur sans indemnité.

Cette particularité a pour conséquence la fixation des redevances des baux emphytéotiques à un niveau bien inférieur aux prix du marché locatif traditionnel, voire souvent à un montant symbolique.

Délibération du conseil municipal

Par délibération n° 2023D118 du 19 octobre 2023 portant approbation du projet de Hameau Léger et du plan de financement, le conseil municipal a validé le plan de financement de l'ensemble de l'opération et décidé d'établir un bail emphytéotique une fois le collectif d'habitants retenu. Il a également décidé que le coût restant à la charge de la commune ferait l'objet d'un emprunt spécifique et que la redevance versée par l'association devrait couvrir l'emprunt et ainsi équilibrer l'opération.

Dispositions principales du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique qu'il est proposé de conclure portera sur les parcelles cadastrées section AC n° 31 et 32 sises au « 66 avenue du Maréchal Leclerc » 29610 PLOUIGNEAU. Elles sont respectivement composées d'une maison d'habitation entièrement rénovée et d'un terrain arboré aménagé pour accueillir sept habitats réversibles.

Le bail emphytéotique sera conclu pour une durée de 99 ans.

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 029-200083178-20260409-2026D077-DE

Valeur déterminée par le service du Domaine

Le 15 juillet 2025, en réponse à la demande de la commune, le service du Domaine a rendu son avis sur la valeur vénale du bien (avis joint en annexe). Il a estimé le coût supporté par le bailleur à 475 000 €, et calculé le montant de la redevance à 28 025 €, soit 2 335 € par mois, sur la base d'un taux de rendement locatif moyen pour l'année 2025 de 5,9 %.

La redevance :

Conformément à la délibération du 19 octobre 2023, la redevance a été calculée par rapport au reste à charge de la commune une fois les travaux achevés : coût d'acquisition initiale du bien et coûts de rénovation et d'aménagement moins les subventions obtenues. Ce reste à charge a donné lieu à un emprunt par la commune d'un montant de 190 000 € (cent quatre-vingt-dix mille euros). Le remboursement de cet emprunt (capital et intérêts) est effectué sur une période de 25 ans par échéances fixes d'un montant annuel de 12.108,56 € (douze mille cent huit euros et cinquante-six centimes), soit mensuellement 1009,05 € (mille neuf euros et cinq centimes).

Le montant annuel de la redevance fixé durant les 25 premières années du contrat de bail, est de 12.120 € (douze mille cent vingt euros) par an, soit 1.010 € (mille dix euros) par mois, et couvre le montant du remboursement de l'emprunt (capital et intérêts) acquitté par la commune.
A l'issue de cette première partie du bail, la totalité de l'emprunt ayant été remboursée, une redevance de la moitié de ce montant, sur la base de la valeur 2026 de 6.060 € (six mille soixante euros) par an, soit 505 € (cinq cent cinq euros) par mois, est déterminé à partir de la 26ème année jusqu'au terme du bail. Ce montant sera indexé.

Ce montant est inférieur à celui estimé par le service du Domaine qui est calculé en fonction d'un rendement locatif moyen. Or, en l'espèce, il s'agit, non d'une location, mais d'une cession de droits réels immobiliers dans les conditions indiquées supra. D'autre part la commune n'a pas connaissance de termes de comparaison précis relatifs à des redevances fixées pour des baux emphytéotiques conclus récemment et localement, correspondant à la situation rencontrée et qui auraient pu être retenus pour déterminer le montant de la redevance.

En tout état de cause, en raison de la nature même du bail emphytéotique, le montant de la redevance à retenir s'écarte obligatoirement et très sensiblement de toute valeur locative de marché. Ainsi la différence entre la valeur estimée par le Domaine et le montant de la redevance fixée est justifié par la particularité du bail emphytéotique par rapport à un bail ordinaire. Elle compense les obligations mises à la charge du preneur, le bailleur ne souffrant d'aucune charge fiscale ou d'obligation d'entretien, y compris les gros travaux.

Les frais de notaire seront payés par la collectivité. Ils ont été intégrés dans le montant global des dépenses.

Par ailleurs, la commune a candidaté au fonds européens Leader via la Région Bretagne. Bien qu'ayant réceptionné un accord de principe le dossier est toujours en instruction auprès de la Région. Une clause particulière sera ainsi mentionnée dans le bail emphytéotique pour le cas où la commune ne percevrait pas cette subvention.

Envoyé en préfecture le 10/04/2026
Reçu en préfecture le 10/04/2026
Publié le
ID : 029-200083178-20260409-2026D077-DE

Il est proposé au conseil municipal :

- *D'autoriser le Maire à signer le bail emphytéotique avec l'association COàMO selon les dispositions présentées ci-dessus ainsi que tout document s'y rapportant,*
- *D'accepter que cette délibération complète et précise la délibération n° 2026D012 du conseil municipal du 22 janvier 2026.*

Après en avoir délibéré,
Décision du Conseil Municipal : Adopté moins sept contre (Mmes COLLONGUES Sylvie, LE FOURNIS Fabienne, LE NUZ Isabelle, MM de GUERDAVID Jean-Michel, JOUAN Yves, LAURENCIN Mathieu, WESTER Alain)

En mairie, le 10/04/2026
Le Maire
Joëlle HUON

MAIRIE DE PLOUIGNEAU
29 (Finistère)

Le secrétaire de séance,
M. BOUSSARD Laurent