Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 056-200086791-20251204-DEL_124_2025-DE

Ville de
Ploërmel

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBERATIONS

COMMUNE DE PLOËRMEL

SÉANCE ORDINAIRE DU 4 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 4 décembre à 18H00, les membres du conseil municipal de la commune de Ploërmel se sont réunis en salle du conseil de Ploërmel, sur convocation en date du 27 novembre 2025 qui leur a été adressée le jour même par voie dématérialisée ou par écrit à leur domicile suivant le choix opéré par chacun conformément à l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Conseillers présents :
Patrick LE DIFFON, Maurice OLIVIER, Fabienne JOSSE, Jacques MIKUSINSKI, Chantal NICOLAS, Pierre-Jean JARNO, Ghislaine de GIVRÉ, Jean-Claude JUMEL, Elisabeth DERVAL, Stéphane SIMON, Bernard OGER, Alain HERVÉ, Christian GAVAUD, Jean-Michel BARREAU, Monique GARAUD, Marie-Annick NICOLAZO, Pierrick MOUNIER, Anita PONGELARD, Hélène DE ROECK, Aurélie DENOUAL, Frédéric BRIEND, Rozenn HELUARD, David FOHANNO, Jean-François MOURAUX, Gérard PAYOT, Dominique GUILLIER, Ghislaine COUDÉ-PELARD, Danielle PAPETA, Christophe LAUNAY, Jean-Marie VALLIER (à partir de la délibération n°CM-124/2025).

Conseillers absents donnant pouvoir :
Martine TORCHEUX donne pouvoir à Maurice OLIVIER, Aurélie CHATTON donne pouvoir à Fabienne JOSSE, Yann ABABOU donne pouvoir à Pierre-Jean JARNO.

David FOHANNO est désigné secrétaire de séance.

Nombre de conseillers :
En exercice : 33
Présents : 29 ; 30 à partir de la délibération n°CM-124/2025
Votants : 32 ; 33 à partir de la délibération n°CM-124/2025

OBJET : N°CM-124/2025 – URBANISME – ZAC DE LA NOÉ VERTE – TRAITÉ DE CONCESSION – COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉS 2024

Rapporteur : Pierre-Jean JARNO

Par délibération du 23 février 2017, le conseil municipal a autorisé la signature du traité de concession de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Noé Verte avec la société Espace d'Aménagement et Développement du Morbihan, devenue Morbihan Habitat.

Cette opération d'aménagement d'une surface d'environ 16 ha, permet la réalisation du programme suivant de 347 logements sur 7 tranches :
-Lots libres : 181 logements,
-Logements collectifs en accession : 26 logements,
-Logements individuels pour locatif social : 6 logements,
-Logements collectifs pour locatif social : 49 logements,
-Logements spécifiques sociaux (foyer des jeunes travailleurs (FJT) et ADAPEI) : 85 logements,
-Equipement public : groupe scolaire réalisé sur une emprise foncière de 5 885 m².

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 056-200086791-20251204-DEL_124_2025-DE

Cette programmation prend en compte l'évolution des opérations du FJT, de l'ADAPEI, d'Aiguillon Construction et de la tranche 4 de la ZAC.

En application de l'article L.1523-3 du code général des collectivités territoriales, de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et conformément à l'article 28 du traité de concession, l'aménageur établit chaque année un compte rendu d'activités à la collectivité locale (CRACL). Ce bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, fait apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes, d'autre part, des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser.

Le compte-rendu d'activités au titre de l'année 2024 est joint à la présente délibération.

Bilan d'activité 2024

La commercialisation de la tranche 1 (27 lots) démarrée en début d'année 2019, au prix de vente de 81 € TTC/m², est achevée.

Sur la tranche 2, 18 lots ont fait l'objet d'un acte de vente. Pour rappel, le prix de vente de la tranche 2 (20 lots) est de 85 € TTC/m².

Les lots n°10 et 20 restent disponibles à la vente au 31 décembre 2024. Afin de faciliter leur commercialisation, le comité de pilotage du 28 novembre 2023 a validé le principe d'une commercialisation adressée aux professions libérales pour le lot 2-10, sans modification du prix de vente.

Concernant le lot 2-20, le comité de pilotage du 4 juin 2024 a validé le principe de réduction de son prix de vente, passant de 90 € TTC/m²à 75 € TTC/m².

La commercialisation de la tranche 3 (36 lots + 1 ilot) a démarré en début d'année 2022, au prix de vente de 90 € TTC/m², sauf 10 terrains proposés à un prix réduit de 75 € TTC/m² à destination des primo-accédants.

5 lots ont fait l'objet d'une signature d'acte de vente en 2024 et 11 compromis de vente ont été signés la même année.

L'ilot 3-37 destiné à accueillir des logements locatifs sociaux en collectifs a également fait l'objet d'une signature de compromis de vente en novembre 2024 entre Aiguillon Construction et Morbihan Habitat.

Bilan financier 2024

Le bilan s'équilibre en recettes et en dépenses à 7 402 497 € HT, soit une augmentation de 19 598 € HT entre le bilan prévisionnel 2024 prévu au 31 décembre 2023 et le bilan réalisé sur l'année 2024.

Cet écart s'explique par une hausse des dépenses en lien avec d'une part, un volume de travaux réalisés en 2024 plus important que prévu ainsi qu'une hausse des plus-values pour des modifications ou des remises en état d'ouvrages télécom (déplacement de l'armoire télécom, réparation de chambres de tirage télécom…) et d'autre part, une augmentation des frais financiers liée au fait que l'aménageur a préféré mobiliser le recours au découvert autorisé par la BPGO sur l'emprunt contracté en 2019, plutôt que de souscrire un nouvel emprunt.

Cette hausse des coûts est en partie compensée par une diminution des dépenses d'acquisition foncière, de frais de portage et d'impôts fonciers.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 056-200086791-20251204-DEL_124_2025-DE

Évolutions 2025

La commercialisation des lots libres de la tranche 2 et 3 a été poursuivie.

Afin de faciliter la commercialisation du lot 2-10, le comité de pilotage du 3 novembre 2025 a validé le principe de réduction de son prix de vente, passant de 90 € TTC/m² à 70 € TTC/m², en plus d'une ouverture de sa commercialisation aux professions libérales validée en comité de pilotage le 28 novembre 2023.

Un compromis de vente a été signé le 20 août 2025 pour le lot 2-20.

Le lot 3-37 de la tranche 3 de la ZAC a été vendu en septembre 2025 à Aiguillon Construction. Ce dernier a débuté son chantier de construction de deux collectifs comportant 13 logements locatifs sociaux en octobre 2025.

L'ensemble des travaux des tranches 1 et 2 a été réalisé et réceptionné en septembre 2025. La rétrocession des espaces aménagés sera organisée début 2026.

Une consultation pour le recrutement d'un nouveau maître d'œuvre en charge des études et de l'exécution opérationnelle de la tranche 4 a été lancée début 2025. Le marché a été attribué au groupement URBAE, Archiblock, Eau et Environnement en avril 2025. Cette nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre travaille en lien avec la collectivité et l'aménageur sur le plan d'aménagement de la tranche 4 de la ZAC.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1523-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et L.300-5,

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Noé Verte, signé le 28 avril 2017, l'avenant n°1, signé le 20 septembre 2018, relatif à la réalisation de la voirie principale de l'opération et à l'augmentation de la participation communale et l'avenant n°2, signé le 20 novembre 2020, relatif au transfert de la concession d'aménagement à Bretagne Sud Habitat,

Vu la délibération n°CM-092/2020 du conseil municipal du 1er octobre 2020, autorisant le transfert du contrat de concession d'aménagement de la ZAC de la Noé Verte à Bretagne Sud Habitat,

Vu le changement de dénomination du titulaire du traité de concession de la ZAC de la Noé Verte, dénommé Morbihan Habitat depuis le 1er janvier 2023,

Vu l'avis favorable du comité de pilotage du 3 novembre 2025,

Vu l'avis favorable de la commission « urbanisme » du 13 novembre 2025,

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Après en avoir délibéré, le conseil municipal procède à un vote qui donne les résultats suivants :

. Votants : 33
. Pour : 33
. Contre : 0
. Abstention : 0

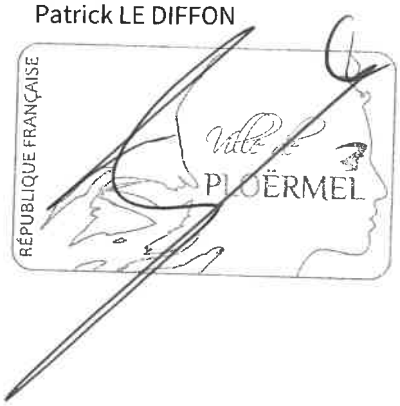
. Suffrages exprimés : 33
. Majorité absolue : 17

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 056-200086791-20251204-DEL_124_2025-DE

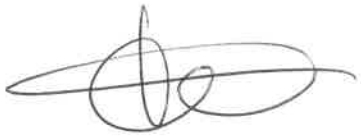
- Compte tenu de ces éléments,
  Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :
  - **PREND ACTE** du compte-rendu d'activités 2024 de la ZAC de la Noé verte, présenté par Morbihan Habitat ;
  - **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le maire, ou à l'adjoint délégué, pour l'exécution de cette délibération.

Pour extrait certifié conforme,

Le maire,
Patrick LE DIFFON



Le secrétaire de séance,
David FOHANNO



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux préalable par voie postale au siège de la commune (Place de l'hôtel de ville, BP 133, 56 804 Ploërmel cedex) et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes par voie postale (3, Contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes cedex) ou par voie électronique (application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.