Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251219-DE

DEPARTEMENT
Des Côtes d'Armor

Arrondissement
de DINAN

COMMUNE DE LANVALLAY

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 12 DÉCEMBRE 2025

Nombre de Conseillers
En exercice : **27**
Présents : **19**
Votants : **27**

L'an deux mil vingt-cinq, le douze décembre, à 19h30, le Conseil Municipal de la commune de LANVALLAY, était assemblé en session ordinaire, en Salle d'Honneur de la mairie, après convocation légale adressée le cinq décembre 2025, sous la présidence de M. Bruno RICARD, Maire de LANVALLAY.

Délibération n° 2025 12 19

Objet :

AFFAIRES FONCIÈRES
-
Cession et acquisition d'une emprise au profit de et à l'OPH NEOTOA
-
Avenue des Tilleuls.

Etaient présents : M. RICARD Bruno, Maire - M. VADEPIED Alain - Mme IDRI Brigitte - M. NICOLAS Thierry - Mme LECOINTRE Haude - Mme TROUBADOURS Sophie - M. MAHÉ Bernard - Mme BREHIER Josiane – Mme BRIOT Janig - Mme BAUDU Françoise - M. LE DREZEN Philippe - Mme GUÉRIN Sabine - M. ARMBRUSTER Olivier - M. PINTO José - M. GUILLEMOT Thomas - Mme PILLOT Mathilde - Mme DELAROCHE Cécilia - M. GARNIER Alain - M. RENAULT Olivier.

Étaient absents : M. CASSIGNEUL Thomas a donné pouvoir à Mme LECOINTRE Haude - M. BRIAND David a donné pouvoir à M. VADEPIED Alain - Mme PETIPAS Jennifer a donné pouvoir à Mme TROUBADOURS Sophie – M. MOREL Mathias a donné pouvoir à M. LE DREZEN Philippe – Mme LEPETIT Françoise a donné pouvoir à Mme DELAROCHE Cécilia - M. QUINTIN Pascal a donné pouvoir à M. PINTO José - M. BODIN Daniel a donné pouvoir à M. RENAULT Olivier - Mme RÉ Claire a donné pouvoir à M. GUILLEMOT Thomas.

Secrétaire de séance : Conformément à l'art. L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. Thierry NICOLAS ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a accepté.

Rapporteur : Sophie TROUBADOURS

Le bailleur social NEOTOA est propriétaire d'un ensemble de 32 logements dit résidence « Les Côtissois » situé 17 avenue des Tilleuls. Cette résidence nécessite une intervention patrimoniale lourde. La réflexion menée conjointement entre NEOTOA, la ville de Lanvallay et Dinan Agglomération a conduit à privilégier un projet de déconstruction/reconstruction permettant une meilleure insertion urbaine dans son environnement à dominance pavillonnaire.

Pour ce faire, le bailleur utiliserait le terrain cadastré section AL parcelles 79 pour sa partie Nord afin de constituer l'assiette foncière nécessaire à la reconstruction de 24 logements de type PLUS/PLAI. Concomitamment, l'emprise foncière du bâtiment déconstruit par NEOTOA, cadastrée section AL parcelles 79 pour sa partie Sud-Est, sera cédé à la commune pour la réalisation d'un parc public par la commune.

Pour permettre cette opération, et comme le présente le plan ci-dessous, une portion de la parcelle cadastrée AL 79 (hachuré en vert), issue du domaine public et se situant dans l'emprise du projet (environ 1495 m²), devra être cédée, par la Commune de Lanvallay à l'OPH NEOTOA. En contrepartie, l'OPH NEOTOA cèdera à la commune la partie hachurée en bleu (environ 107 m²).

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251219-DE

Etat actuel



Futur Projet



Cette démarche s'inscrit dans le périmètre de veille foncière lancé en 2016, et entend répondre à plusieurs objectifs :

- Accroître le nombre de logements locatifs publics sur la commune (un besoin reconnu sur la commune et pour satisfaire la loi « solidarité renouvellement urbain »),
- Accroître leur diversité, pour une meilleure mixité sociale, en mêlant des logements « PLAI », « PLUS », « PLS » éligibles à des plafonds de revenus distincts,
- Permettre un renouvellement global, en rééquilibrant les espaces, notamment en aménageant la place E. De Blay, en diminuant le nombre de logements sur l'îlot « Côtissois »,
- Créer un espace public de quartier, mieux connecté à l'avenue des Tilleuls.

Ce projet est en cours de discussion depuis plusieurs mois et le Conseil Municipal s'est déjà positionné à 2 reprises sur le sujet :

- Par la délibération n° 2025 03 05 en date du 07 mars 2025, le Conseil Municipal a acté le principe de la réalisation du projet de réhabilitation avec démolition-reconstruction et échange d'une emprise de terrain au 17 avenue des Tilleuls, avec l'OPH NEOTOA.
- Par délibération n° 2025 11 07 en date du 14 novembre 2025, le Conseil Municipal a approuvé la procédure de déclassement anticipée du domaine public considéré avec une désaffectation différée. Une étude d'impact pluriannuelle prescrite dans l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques a été réalisée et jointe à la délibération.

La commune a sollicité la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) qui a rendu un avis en date du 18 novembre 2025 pour un prix de vente de 40 000.00 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 % pour une emprise d'environ 1349 m².

Toutefois, il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur en justifiant de l'existence de deux conditions :

→ Un motif d'intérêt général,
→ Des contreparties suffisantes.

Ce projet revêt un intérêt général pour la commune car il s'inscrit dans une opération d'ensemble destinée, comme indiqué précédemment, à répondre au besoin de logements sociaux sur la commune.

La commune bénéficiera de contreparties effectives et suffisantes majeures en permettant de densifier l'habitat sans artificialiser de nouvelles surfaces et de renforcer le parc social en contribuant aux objectifs réglementaires sur le taux de logements sociaux à atteindre, la réduction de l'étalement

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251219-DE

urbain, la désartificialisation des sols. Ce projet porté par un bailleur social est donc une opportunité pour atteindre ces objectifs.

En conséquence, comme l'opération envisagée revêt un intérêt général communal et intercommunal certain puisque la collectivité en retire des contreparties effectives et suffisantes, il est proposé dans cette délibération de déroger légalement à l'avis de la DIE en cédant l'emprise approximative de 1 495 m² (AL79p) pour un euro à l'OPH NEOTOA et en faisant l'acquisition d'une emprise d'environ 107 m² (AL80p) pour 1 euro auprès de NEOTOA, afin que l'opération envisagée ci-dessus puisse se réaliser.

Il est à noter que la superficie définitive à céder à NEOTOA sera déterminée après intervention d'un géomètre.

Il faut également souligner que l'OPH NEOTOA prendra à sa charge tous les frais inhérents à la réalisation de ce projet, y compris les frais d'acte(s) notarié(s) et les frais de géomètre ainsi que les coûts de déconstruction du bâti présent aujourd'hui sur cette emprise.

La commune se chargera de retirer ou déplacer l'aire de jeux présente aujourd'hui sur l'emprise à céder et d'aménager l'espace public situé devant le futur bâtiment.

Par ailleurs, il est à noter que la cession se réalisera sous réserve de respecter les conditions suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations d'urbanisme, purgées de tous recours ;
- Bornage des limites de propriété validé et détermination des superficies exactes à céder et à acquérir par un géomètre ;
- Désaffectation prenant effet au plus tard 14 novembre 2031 et selon les conditions de la délibération 2025 11 07 ;
- Réalisation effective du projet de l'OPH NEOTA tel que validé avec la commune de Lanvallay ;
- Toutes autres clauses résolutoires sur lesquelles l'OPH NEOTA et la commune de Lanvallay se seront engagées en amont de la réalisation de la promesse de vente.

***

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
Vu la délibération 2025 03 05 en date du 07 mars 2025,
Vu la délibération 2025 11 07 en date du 14 novembre 2025 portant déclassement par anticipation d'une emprise 17 avenue des Tilleuls,
Vu l'avis de la DIE en date du 18 novembre 2025,
Vu le projet porté par le bailleur social NEOTOA,
Considérant que la création de logements sociaux sur l'emprise sis 17 avenue de Tilleuls relève d'un intérêt public communal pour les raisons exposées ci-dessus,

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **DÉCIDE DE CÉDER** une emprise d'environ 1495 m² du terrain sis 17 avenue de Tilleuls (AL79p) à l'OPH NEOTOA, à l'euro symbolique, en raison du caractère social de l'opération,
- **DÉCIDE D'ACQUÉRIR** une emprise d'environ 107 m² du terrain sis 17 avenue de Tilleuls (AL80p) à l'OPH NEOTOA à l'euro symbolique,
- **PRÉCISE** que l'OPH NEOTOA et la commune de Lanvallay échangeront et s'accorderont sur l'ensemble des clauses résolutoires et leurs contenus à intégrer dans la promesse de vente qui conditionnera la vente de l'emprise considérée et donc la réalisation de l'acte de cession et au profit de NEOTOA mais également de la Commune,

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251219-DE

- **PRÉCISE** que l'intégralité des frais, taxes, droits et honoraires liés à la délimitation de l'emprise considérée et à la cession des parcelles seront pris en charge par l'Etablissement NEOTOA,
- **AUTORISE** le bailleur social NEOTOA et ses prestataires à effectuer tous les relevés et investigations nécessaires sur la parcelle AL79 et ses environs (levé topographiques, détection réseaux, études de sols, diagnostics amiantes…),
- **AUTORISE** M. le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents se rapportant à cette cession et acquisition à l'amiable dans les conditions prévues au CGCT et dont les actes seront dressés par un notaire dans les conditions de droit commun.

Pour extrait certifié conforme à l'original
Le Maire,

Bruno RICARD