Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251221-DE

Rapporteur : Bruno RICARD

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 21

Objet :
LOTISSEMENTS COMMUNAUX Mathurin MÉHEUT et Yvonne JEAN-HAFFEN - Approbation des protocoles de cession et d'engagement de deux macros-lots au profit de l'OPH Emeraude Habitation.

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 : Bruno RICARD

Parmi les stratégies d'urbanisation pour la création de logement, et dans le cadre d'une diminution de la consommation foncière en extension, la commune a cherché à valoriser des potentiels fonciers au sein même du tissu déjà urbanisé dans le centre-bourg.

C'est dans ce cadre que la Municipalité a acquis, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), qui en a assuré le portage, 2 gisements fonciers :

- Un terrain d'environ 4 000 m² situé au Nord de la rue du Colombier, qui concerne le permis d'aménager du lotissement Mathurin Méheut,
- Un autre d'environ 9 000 m², situé au Sud de la rue du Colombier, qui concerne le permis d'aménager du lotissement Yvonne Jean-Haffen

La collectivité a opté pour une maîtrise d'ouvrage communale pour ces lotissements. Les axes d'efforts à caractère environnemental et social raisonnés pour chacune des opérations ont été définis et l'équipe de maitrise d'ouvrage urbaine conduite par ORIGAMI a été retenue pour conduire ce projet.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251221-DE

Pour les deux secteurs, l'objectif guidant l'aménagement de ces lotissements a été de proposer différents types d'habitats, permettant une mixité sociale et intergénérationnelle (des logements accessibles à la propriété pour des primo-accédants, du logement collectif de qualité) avec également pour objectif l'aménagement d'un cadre de vie propice à la santé, à la convivialité et à la sobriété énergétique.

Au regard des besoins de la population de Lanvallay, des avantages et contraintes du site, de la volonté politique de la municipalité, et des engagements pris du fait de la maîtrise foncière par l'EPFB (contrepartie : au moins 20% de logement sociaux sur ces opérations) l'équipe de maitrise d'œuvre a pu proposer un projet pour ces 2 lotissements dont le programme se résume ainsi :

Lotissement Mathurin MÉHEUT

- 1 lot d'environ 1000m² confié à EMERAUDE HABITATION, bailleur social, pour la construction d'un collectif de 7 logements.
- 4 terrains à bâtir, confiés au constructeur de maison individuelle AKABOIS.
- 5 terrains à bâtir, confiés au constructeur de maisons individuelles « Maisons créations »
- 3 autres terrains à bâtir avec proposition d'esquisse de l'architecte FRAMM
- 2 secteurs de stationnements déportés ;



Lotissement Yvonne JEAN HAFFEN

- 1 lot d'environ 998 m² confié à EMERAUDE HABITATION, bailleur social, pour la construction d'un collectif de 12 logements
- 3 terrains à bâtir, confiés au constructeur de maison individuelle AKABOIS
- 5 terrains à bâtir, confiés au constructeur de maison individuelle MAISONS CREATION
- 7 terrains à bâtir avec proposition d'esquisse de l'architecte FRAMM
- 3 terrains en lots « libres »



Les permis d'aménager de ces deux lotissements ont été accordé le 24 mars 2025 et les permis de construire des deux bâtiments du bailleur EMERAUDE HABITATION ont été accordé le 17 avril 2025.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251221-DE

Les projets du bailleur Emeraude Habitation

Pour le lotissement **Mathurin Méheut,** il est prévu la construction de 7 logements locatifs sociaux semi-collectifs, répartis en 4 T2, 1 T3 et 2 T4.

Plan de masse :



Insertion :



Dans le lotissement **Yvonne Jean-Haffen**, il est prévu 12 logements locatifs sociaux semi-collectifs, répartis en 4 T2, 7 T3 et 1 T4.

Plan de masse :



Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251221-DE

Insertion :



Les conditions du protocole de cession et d'engagement

Conformément au partenariat conclu avec le bailleur social EMERAUDE HABITATION, ce dernier versera à la commune une somme de 5 000 € HT par logement soit 35 000 € HT pour la partie Mathurin Méheut et 60 000€ HT pour la partie Yvonne Jean-Haffen.

Pour mémoire, les autres bailleurs pressentis n'étaient pas en mesure de verser une charge foncière, voire auraient demandé une participation à la commune. EMERAUDE HABITATION a de surcroît proposé une approche innovante sur la gestion de l'eau (recyclage d'eaux grises traitées pour les chasses d'eau), et sollicite pour cela, avec l'accompagnement de la commune, une subvention auprès de la région Bretagne.

Il est donc proposé de signer les protocoles qui ont pour objet de définir les modalités de la cession des 2 macros-lots et les engagements des parties.

Dans ces protocoles, EMERAUDE HABITATION s'engage à construire 7 + 12 logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation des aménagements privatifs aux macro-lots nécessaires à la réalisation de ce projet. La commune doit s'engager quant à elle :

- A céder les macro-lots à EMERAUDE HABITATION, au prix convenu de 5 000 € HT/logement, soit un total de 35 000 € HT + 60 000 € HT.
- A accorder sa garantie d'emprunt à EMERAUDE HABITATION pour la réalisation du projet portant sur 7 + 12 logements locatifs sociaux.
- A autoriser EMERAUDE HABITATION, ou toute personne désignée par ce dernier, à effectuer dès à présent toutes visites, tous métrages, sondages ou piquetage des biens vendus.
- A réaliser les branchements et les installations de coffrets concessionnaires sur les 2 macro-lots selon les besoins de Emeraude Habitation, afin de permettre la faisabilité de l'opération selon les prescriptions fixées dans le cadre de l'étude du projet. En conséquence, la Commune prendra attache auprès des services d'EMERAUDE HABITATION afin de connaitre le nombre et la localisation de ces branchements et / ou coffrets.

Il est prévu que la vente soit réalisée par acte authentique à l'étude notariale 1270 de Dinan au plus tard le 30 juin 2026.

***

Vu Le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu Le Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération 2024 11 06 du 15 novembre 2024 pour fixation du prix des terrains,

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le
ID : 022-212201180-20251212-20251221-DE

Vu les permis d'aménager 02211824C0004 et 02211824C0005 accordés le 24 mars 2025 à la commune de Lanvallay pour la création des 2 lotissements,
Vu le permis de construire 02211824C0023 accordés le 17 avril 2025 à Emeraude Habitation pour la construction de 7 logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation des aménagements privatifs sur le lot A' du lotissement Mathurin Méheut,
Vu les permis de construire 02211824C0024 accordés le 17 avril 2025 à Emeraude Habitation pour la construction de 12 logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation des aménagements privatifs sur le lot C du lotissement Yvonne Jean-Haffen,
Vu les 2 protocoles de cession et d'engagement,

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

- **DÉCIDE DE CÉDER** les lots A' du lotissement Mathurin Méheut et C du lotissement Yvonne Jean-Haffen au bailleur social EMERAUDE HABITATION pour un prix forfaitaire de 5 000 € HT par logement construit soit pour un total de 95 000 € HT,
- **APPROUVE** les 2 protocoles de cession et d'engagement, ci-annexés à la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ces 2 protocoles de cession et d'engagement ainsi que tous les documents y afférant,
- **CHARGE** l'étude notariale 1270 de Dinan d'assister la commune pour procéder aux formalités relatives à cette procédure,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes notariés correspondants et à accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération,
- **PRECISE** que la recette sera inscrite au budget annexe lotissement de l'exercice correspondant.

Pour extrait certifié conforme à l'original
Le Maire,

Bruno RICARD