Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260306-20260315-DE

DEPARTEMENT
Des Côtes d'Armor

Arrondissement
de DINAN

COMMUNE DE LANVALLAY

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 6 MARS 2026

Nombre de Conseillers
En exercice : **27**
Présents : **25**
Votants : **26**

L'an deux mil vingt-six, le six mars, 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 20 février 2026, sous la présidence de M. Bruno RICARD, Maire de LANVALLAY.

Délibération n° 2026 03 15

Objet :

AFFAIRES FONCIÈRES
-
Cession d'une emprise au profit de l'OPH NEOTOA – rue Marie Marvingt : Retrait de la délibération n°2025 11 06 en date du 14/12/2025 et nouvelle délibération

Etaient présents : M. RICARD Bruno, Maire - M. VADEPIED Alain - Mme IDRI Brigitte - M. NICOLAS Thierry - Mme LECOINTRE Haude - M. CASSIGNEUL Thomas - Mme TROUBADOURS Sophie - M. MAHÉ Bernard - Mme RÉ Claire - Mme BREHIER Josiane – Mme BRIOT Janig - Mme BAUDU Françoise - Mme GUÉRIN Sabine - M. ARMBRUSTER Olivier - M. PINTO José - M. BRIAND David - M. GUILLEMOT Thomas - Mme PILLOT Mathilde - Mme PETIPAS Jennifer – Mme LEPETIT Françoise – M. QUINTIN Pascal - Mme DELAROCHE Cécilia - M. BODIN Daniel - M. GARNIER Alain - M. RENAULT Olivier.

Étaient absents : M. LE DREZEN Philippe a donné pouvoir à Mme TROUBADOURS Sophie ; M. Mathias MOREL.

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. Mme Jennifer PETIPAS ayant obtenu la majorité des suffrages, elle a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a accepté.

Rapporteur : Bruno RICARD

Par délibération n° 2025 11 06 en date du 14 novembre 2025, le Conseil Municipal s'est prononcé sur la cession d'une emprise communale, rue Marie Marvingt, au profit de l'OPH NEOTOA.

Cependant, après examen par son service juridique, et de manière à consolider cette délibération, l'OPH NEOTA a demandé à la commune de Lanvallay de procéder aux modifications suivantes-:

- Remplacer « permis d'aménager » par « permis de construire » ;
- Remplacer « Réalisation effective du projet de l'OPH NEOTOA» par « Engagement de l'OPH NEOTOA à réaliser le projet » ;
- Remplacer « clauses résolutoires » par « conditions suspensives » à chaque occurrence.

Comme ces modifications sont substantielles quant à la prise de décision, il convient de retirer la délibération.

Il est à noter que le retrait d'un acte administratif est l'opération par laquelle il est mis fin aux effets d'un acte à partir du moment où il est intervenu. Ce retrait est rétroactif et l'acte est donc censé n'avoir jamais existé.

En l'espèce, il est souhaitable de retirer la délibération n° 2025 11 06 en date du 14 novembre 2025 « Cession d'une emprise au profit de l'OPH NEOTOA - rue Marie Marvingt » et la remplacer par une nouvelle délibération comme suit :

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260306-20260315-DE

Rappel du contexte :

Par la délibération n° 2025 04 15 en date du 04 avril 2025, le conseil municipal a acté le principe d'une cession d'une emprise, rue Marie Marvingt, à un bailleur social afin de réaliser des logements sociaux, approuvé la procédure de déclassement anticipée du domaine public considéré avec une désaffectation différée et acté sa mise à l'enquête publique préalable à un déclassement.

Le programme de ce projet d'habitat intergénérationnel, travaillé avec des habitants de Lanvallay se compose de 15 logements dédiés aux séniors, et 6 logements familiaux conventionnels. Le projet est soutenu par le département au titre de l'accompagnement à la vie partagée, qui permettra de financer un demi-poste d'agent dédié à la vie sociale pour ce lieu.

L'enquête publique évoquée dans cette délibération s'est déroulée en mairie du 26 mai 2025 au 13 juin 2025 inclus. Au terme de celle-ci, la commissaire enquêtrice, Madame Catherine BLANCHARD, désignée par l'arrêté du Maire, a émis dans son rapport d'enquête et ses conclusions du 08 juillet 2025, « *un avis favorable au projet, en recommandant toutefois à la commune de veiller à l'élaboration de l'étude d'impact pluriannuelle prescrite dans l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, dont les termes devront être repris dans les actes relatifs à la vente des parcelles concernées par ce projet* ».
Le plan de déclassement et de division établi par le cabinet de géomètre QUARTA à Dinard à déterminer 2 portions communales, la 1ère pour une superficie approximative de 396 m² et la 2ème pour une superficie approximative de 2 128 m² soit un total d'environ 2 524 m², correspondant à l'emprise du projet.



Déclassement par anticipation :

Le Conseil Municipal en date du 14 novembre 2025 a décidé de la désaffectation et prononcé le déclassement par anticipation de cette emprise du domaine public, rue Marie Marvingt, pour une superficie approximative de 2 524 m², en précisant que la désaffectation devra être constatée au plus tard dans un délai de 2 ans à compter de la délibération ci-rapportant rendue exécutoire.

Procédure de cession :

Cette emprise fait donc partie du domaine privé de la commune et peut donc être vendue à l'OPH NEOTOA pour la réalisation de son projet de construction de logements sociaux tel que prévu dans la délibération n°2025-088 en date du 05 mai 2025.

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260306-20260315-DE

La commune a sollicité la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) qui a rendu un avis en date du 26 juin 2025 pour un prix de vente de 92 000.00€ assorti d'une marge d'appréciation de 10 % pour une emprise d'environ 3 060 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 l'emprise concernée n'a actuellement pas d'affectation particulière sur la commune et constitue un espace qui mérite d'être exploité. 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 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 considérée, à savoir une superficie approximative de 2 128 m² sur les parcelles 118 AD 514 et 118 AD 502, et d'une superficie approximative de 396 m² sur le parking du complexe sportif soit un total d'environ 2 524 m², correspondant à l'emprise du projet, à un euro au bailleur social et promoteur immobilier « NEOTOA » afin que l'opération envisagée ci-dessus puisse se réaliser.

Il faut également souligner que l'établissement NEOTOA prendra à sa charge tous les frais inhérents à la réalisation de ce projet.

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

- Obtention des autorisations d'urbanisme (permis de construire), purgées de tous recours ;
- Bornage des limites de propriété validé par tous les riverains concernés par l'opération de division et détermination des superficies exactes à céder à l'OPH NEOTOA par un géomètre ;
- Désaffectation prenant effet au plus tard dans les 2 ans à compter de l'acte de déclassement ;
- Désaffectation de l'emprise visée par le déclassement constatée par le biais d'un arrêté communal interdisant le stationnement, l'accès à l'espace vert correspondant à l'emprise susmentionnée et condamnant son accès ;
- Engagement de l'OPH NEOTOA à réaliser le projet tel que validé avec la commune de Lanvallay ;
- Respect des prescriptions émises par le Conseil Départemental 22 dans la « convention pour la mobilisation de l'aide à la vie partagée dans le cadre du déploiement de l'habitat inclusif » ;
- Toutes autres conditions suspensives sur lesquelles l'OPH NEOTA et la commune de Lanvallay se seront engagées en amont de la réalisation de la promesse de vente.

Ainsi, l'OPH NEOTA et la commune de Lanvallay échangeront et s'accorderont sur l'ensemble des conditions suspensives et leurs contenus à intégrer dans la promesse de vente qui conditionnera la vente de l'emprise considérée.

***

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260306-20260315-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L2241-1 et suivants,
Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L 1111-1, L 3211-14 et L 2141-1 ;
Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration, notamment ses articles L 242-1 ;
Vu la délibération n°2025 04 15 en date du 04 avril 2025 décidant du lancement de la procédure de déclassement ;
Vu la délibération 2025 11 05 en date du 14 novembre 2025 portant désaffectation et déclassement d'une emprise rue Marie Marvingt ;
Vu la délibération n°2025 11 06 en date du 14 novembre 2025 « Cession d'une emprise au profit de l'OPH NEOTOA - rue Marie Marvingt » ;
Vu l'avis de la DIE en date du 26 juin 2025 ;
Vu l'avis favorable avec présentation d'une étude d'impact pluriannuel émis par la commissaire enquêtrice, Madame Catherine BLANCHARD, en date du 08 juillet 2025 ;
Vu le projet porté par le bailleur social NEOTOA ;
Considérant que la création de logements sociaux sur l'emprise sis rue Marie Marvingt relève d'un intérêt public communal pour les raisons exposées ci-dessus ;
Considérant que les erreurs relevées dans la délibération n°2025 11 06 en date du 14 novembre 2025 constituent des erreurs sur le fond, il s'avère nécessaire de retirer cette dernière et de reprendre une délibération pour la cession de l'emprise susmentionnée, rue Marie Marvingt au profit de l'OPH NEOTOA ;
Considérant que la durée de validité de l'avis de la DIE est valable 1 an ;

Après délibération, le Conseil Municipal, à la majorité avec 21 votes pour et 5 abstentions (M. QUINTIN Pascal - Mme DELAROCHE Cécilia - M. BODIN Daniel - M. RENAULT Olivier) **:**

- **RETIRE** la délibération n° 2025 11 06 en date du 14 novembre 2025 « Cession d'une emprise au profit de l'OPH NEOTOA - rue Marie Marvingt »,
- **APPROUVE** la cession de l'emprise constituée approximativement de 2 128 m² sur les parcelles 118 AD 514 et 118 AD 502, et approximativement de 396 m² sur le parking du complexe sportif, située rue Marie Marvingt soit un total d'environ 2 524 m², pour 1 euro, en raison de l'intérêt général dudit projet et des contreparties suffisantes apportées par l'établissement NEOTOA.
  Il est à noter que la superficie définitive à céder à NEOTOA sera déterminée après intervention d'un géomètre,
- **PRÉCISE** que l'OPH NEOTOA et la commune de Lanvallay échangeront et s'accorderont sur l'ensemble des conditions suspensives 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,
- **PRÉCISE** que tous les frais, taxes, droits et honoraires liés à la délimitation de l'emprise considérée et à sa cession seront pris en charge par l'Etablissement NEOTOA, acquéreur ;
- **AUTORISE** le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de cette emprise par vente de gré à gré, dite amiable, dans les conditions prévues au Code Général des Collectivités Territoriales et dont les actes seront dressés par un notaire dans les conditions de droit commun,
- **AUTORISE** le Maire à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme à l'original
Le Maire,

La secrétaire de séance,

Jennifer PETIPAS

Bruno RICARD