Envoyé en préfecture le 22/06/2026
Reçu en préfecture le 22/06/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260617-20260607B-DE

DEPARTEMENT
Des Côtes d'Armor

Arrondissement
de DINAN

COMMUNE DE LANVALLAY

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 17 JUIN 2026

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

L'an deux mil vingt-six, le dix-sept juin, à 18h30, 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 11 juin 2026, sous la présidence de M. Bruno HÉLUARD, Maire de LANVALLAY.

Délibération n° 2026 06 07

Objet :

AFFAIRES FONCIÈRES
-
Déclassement par anticipation d'une portion du domaine public communal – Avenue des Tilleuls – Modification des conditions de la délibération 2025 11 07 en date du 14 novembre 2025

Etaient présents : M. HÉLUARD Bruno, M. CANAUX DE BONFILS Olivier, Mme GUINIO Christelle, M. HIBON Francis, Mme NEVEU Jannick, M. BODIN Daniel, Mme ROUMILA Djamila, M. RENAULT Olivier, M. CHENU Patrick, M. DE SWARTE Éric, M. BALLUT Bruno, Mme GIVRY Fernande, Mme MENAGER Nathalie, M. ROBERT Michel, M. QUINTIN Pascal, M. LESNE David, Mme PERQUIS Corinne, Mme BUYS Béatrice, Mme BOULLIER Stéphanie, Mme BERECZKI Éva, Mme LE DU Céline, M. VADEPIED Alain, Mme TROUBADOURS Sophie, M. RICARD Bruno, M. CASSIGNEUL Thomas, Mme ZULIANI Claire, Mme HEMBISE Camille.

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 Djamila ROUMILA ayant obtenu la majorité des suffrages, elle a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Rapporteur : Bruno HELUARD

Le bailleur social NEOTOA est propriétaire d'un ensemble de 32 logements dit résidence « Les Côtissois » situé Avenue des Tilleuls. Cette résidence nécessite une intervention patrimoniale lourde.

Au regard de l'inadéquation des typologies de logements aux besoins du territoire, ainsi que de la persistance de problèmes techniques (acoustique, accessibilité, présence d'amiante) malgré les réhabilitations déjà réalisées, une rénovation lourde s'avère aussi coûteuse, qu'une reconstruction sans pour autant corriger les dysfonctionnements structurels.

Dans ce contexte, une réflexion conjointe entre NEOTOA, la Ville de Lanvallay et Dinan Agglomération a conduit à retenir une opération de déconstruction-reconstruction, jugée plus pertinente, afin de permettre de répondre aux besoins précédents tout en offrant une meilleure insertion urbaine et paysagère du projet dans un environnement à dominante pavillonnaire.

Le bailleur et la commune se sont accordés pour mener une réflexion d'ensemble à l'échelle de l'avenue des Tilleuls. Ainsi, 21 logements sociaux dont 14 logements collectifs (6 en intermédiaires réalisés et livrés en Février 2026) et 7 individuels sont en cours de production à proximité immédiate de la résidence des « Côtissois ». A l'issue de l'opération, à l'échelle de l'avenue des Tilleuls, la jauge de logements locatifs sociaux sera portée à 45 à l'horizon 2030 (contre 32 aujourd'hui), soit un accroissement de l'offre de près de 41%.

Afin de permettre ce projet de recyclage foncier, les 32 logements actuels, situés 17 avenue des Tilleuls, seront désamiantés et déconstruits par NEOTOA. Cependant, cette déconstruction n'interviendra qu'à

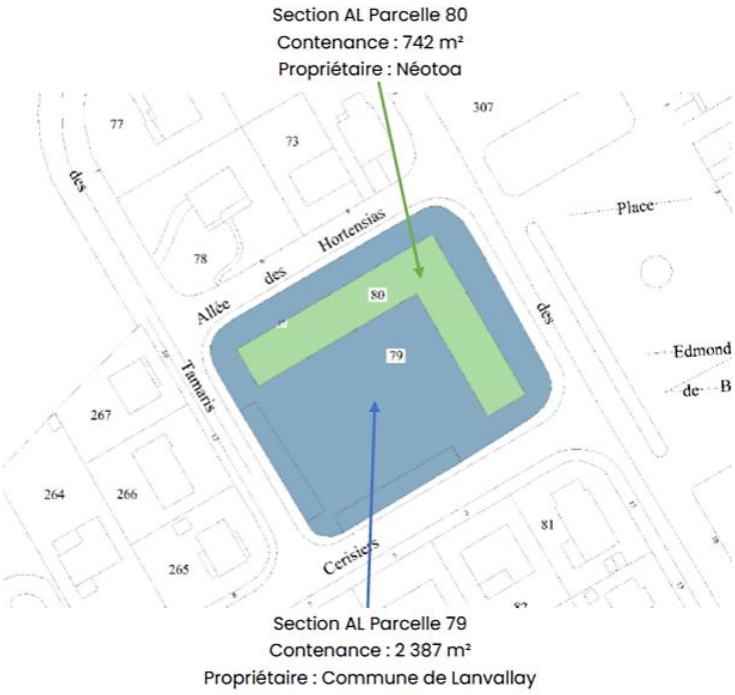
Envoyé en préfecture le 22/06/2026
Reçu en préfecture le 22/06/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260617-20260607B-DE

partir du moment où l'intégralité des ménages occupant ces logements auront été relogés par NEOTOA. L'intégralité des ménages, de leur déménagement et de leur relogement sera prise en charge par NEOTOA. Cette procédure de relogement est engagée par NEOTOA depuis décembre 2023. À ce jour, un seul ménage reste à reloger.

Pour ce projet, le bailleur utiliserait la partie nord du terrain cadastré section AL parcelle 79 afin de constituer l'assiette foncière nécessaire à la reconstruction de 24 logements de type PLUS/PLAI, conformément aux prescriptions urbaines et paysagères définies par le service instructeur de Dinan et l'Architecte des Bâtiments de France.

Concomitamment, l'emprise foncière du bâtiment déconstruit par NEOTOA, cadastrée section AL parcelle 80 pour sa partie Sud-Est, serait cédée à la commune pour la réalisation d'un parc public par la commune par cette dernière.

Etat actuel :



Etat futur :



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 sociaux 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 l'ancien 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, l'ancien Conseil Municipal a acté le principe de la réalisation du projet de recyclage urbain avec déconstruction-reconstruction et échange d'une emprise de terrain au 17 avenue des Tilleuls, avec l'OPH NEOTOA.

Envoyé en préfecture le 22/06/2026
Reçu en préfecture le 22/06/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260617-20260607B-DE

- Par délibération n° 2025 11 07 en date du 14 novembre 2025, l'ancien 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 urbain, la désartificialisation des sols. Ce projet porté par un bailleur social est donc une opportunité pour atteindre ces objectifs.

En conséquence, dès lors que l'opération envisagée présente un intérêt général communal et intercommunal certain, la collectivité en retirant des contreparties effectives et suffisantes, il est proposé, par la présente délibération, de déroger à l'avis de la DIE en réalisant un acte d'échange sans soulte permettant :

- La mutation foncière au profit de l'OPH NEOTOA d'une emprise d'environ ≈ 1 712 m² issue de la parcelle AL79p appartenant à la commune ;
- Et l'acquisition par la commune d'une emprise d'environ ≈ 82 m² issue de la parcelle AL80p appartenant à NEOTOA,

afin de permettre la réalisation de l'opération susvisée.

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 échanger 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 NEOTOA tel que validé avec la commune de Lanvallay ;

Envoyé en préfecture le 22/06/2026
Reçu en préfecture le 22/06/2026
Publié le
ID : 022-212201180-20260617-20260607B-DE

- Toutes autres clauses résolutoires sur lesquelles l'OPH NEOTOA 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,
Considérant que la commune est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 79 accueillant un espace vert public et des espaces réservés au stationnement,
Considérant que NEOTOA est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 80 qui accueille notamment la résidence « Les Côtissois »
Considérant que dans le cadre des travaux de recyclage urbain avec déconstruction de cette résidence, les habitants seront relogés par NEOTOA,
Considérant que le planning prévisionnel du projet de déconstruction/construction de ces 24 logements nécessite que les démarches administratives puissent être entamées par NEOTOA, avant la libération effective des lieux,
Considérant que, pour l'aboutissement de ce projet, des mutations foncières doivent être réalisées, se traduisant par la conclusion d'un acte d'échange sans soulte à signer ente les deux parties permettant :

- La mutation d'une partie du foncier issu de la parcelle AL79p, appartenant à la commune, représentant une emprise d'environ 1 712 m² au profit de l'OPH NEOTOA ;
- Ainsi que l'acquisition par la commune d'une emprise d'environ 82 m² issue de la parcelle AL80p.

Considérant que ce projet est d'intérêt général pour la commune de Lanvallay car il a vocation à améliorer l'offre de logement locatif social sur son territoire,

Après délibération, le Conseil Municipal, à la majorité (6 votes pour (M. VADEPIED Alain, Mme TROUBADOURS Sophie, M. RICARD Bruno, M. CASSIGNEUL Thomas, Mme ZULIANI Claire, Mme HEMBISE Camille)**, 1 abstention** (Bruno HELUARD) **et 20 votes contre) :**

- **REJETTE** le projet de délibération.

Pour extrait certifié conforme à l'original,

Le Maire,
M. Bruno HÉLUARD

La secrétaire de séance,
Mme Djamila ROUMILA