Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026-DE

COMMUNE DE PLOUËR SUR-RANCE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2026

---

*L'an **deux mille vingt-six**, le **23 juin** à **vingt heures**, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le 23 juin 2026, se sont réunis en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yann GODET, Maire.*

***Présents** : M. GODET, M. ADAM, M. CORMIER, Mme BETTLER, M. JUHEL, Mme EZ-ZAFIR RICHARD, Mme SIMON-GRIMONT, M. FLAUX, M. MAUPOINT, Mme SAVARE, M. LEFRANC, Mme BOVE, Mme RIPOCHE, Mme CAILLE, M. BOUGIS, M. LECHIEN, Mme AVELINE-BRIGNON, M. de BODMAN, Mme VILBOU et M. LETERRIER*

***Absent** : M. COLAS*

***Excusées** : Mme DELANGHE et Mme BORDEREAU*

***Pouvoirs** : Mme DELANGHE donne pouvoir à M. ADAM*
Mme BORDEREAU donne pouvoir à Mme EZ-ZAFIR RICHARD

***Nombre de membres du conseil municipal présents ou représentés** : 22 sur 23*
Le quorum étant atteint – 20 membres du Conseil Municipal présents - celui-ci peut valablement délibérer.

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Sonia RIPOCHE est désignée à l'unanimité des membres présents, secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal en date du 12 mai 2026 est adopté à l'unanimité.

5 – Éco-quartier « Les terres neuves » : proposition d'un prix de cession du macro-lot « hameau léger » en Bail Réel Solidaire à l'Office Foncier Solidaire de la Coopérative Immobilière de Bretagne (C.I.B.)

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L3211-14 et L2141-2,
Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2241-1,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L329-1 et suivants relatifs aux Organismes Fonciers Solidaires et au Bail Réel Solidaire,
Vu l'étude de faisabilité confiée à l'Association « Hameaux Légers », par décision du conseil municipal en date du 9 juillet 2024,
Vu le lancement d'une étude d'accompagnement et de concrétisation commanditée à l'association « Hameaux Légers » par délibération du conseil municipal du 23 juin 2026,
Vu l'avis de France Domaine en date du 17 juin 2026,
Vu la délibération n°4 du Conseil Municipal en date du 19 février 2026, autorisant le dépôt d'un Permis d'Aménager pour la concrétisation de l'Eco-quartier « Les Terres Neuves »,

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026-DE

Vu le PA N° 022 213 26 00001 en cours d'instruction, et déposé en date du 11 mars 2026,
Vu les statuts de l'OFS Groupe CIB,
Vu la validation de la démarche lors Comité de pilotage éco-quartier en date du 9 juin 2026,

Considérant l'intérêt pour la commune d'accueillir un projet d'habitat léger dans le quartier « Les Terres Neuves », permettant ainsi de diversifier l'offre de logements à proximité du centre bourg, renforcer la mixité sociale et soutenir une urbanisation plus respectueuse de l'environnement, dans une démarche d'habitat participatif,

Considérant la démarche expérimentale engagée par la commune pour concrétiser de nouvelles modalités d'habitats, offrant une possible réversibilité de l'usage du foncier, dans un contexte de raréfaction des gisements urbanisables,

Considérant la particularité des organismes de foncier solidaire (O.F.S.) comme structure à but non lucratif agréée par l'État, et dont la mission est de réaliser des logements et de les vendre sous le régime spécifique du bail réel solidaire (B.R.S.),

Considérant le fait qu'un O.F.S. constitue un acteur du foncier dont l'objet est de constituer un parc pérenne d'accession à la propriété en résidence principale, et à destination des ménages modestes, sous plafond de ressources,

Considérant que l'encadrement du prix de revente des droits réels permettent le maintien durable de cette offre à un prix abordable,

Considérant enfin que l'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative répond à enjeu d'intérêt général, dans un contexte d'augmentation des prix immobiliers et fonciers sur la commune,

Il est rappelé qu'au travers du projet d'éco-quartier « Les Terres Neuves », la commune s'engage activement dans une démarche visant à favoriser l'accès à un logement à la fois abordable, durable et participatif sur son territoire. Dans ce cadre, le projet communal accueille un projet innovant de « macro-lot hameau léger », conçu pour un groupe d'habitants composé de six foyers. Ce projet architectural et paysager, intégré aux orientations du PLUiH de Dinan Agglomération, et repose sur une dynamique d'habitat participatif. Il prévoit la construction de 6 logements à faible consommation d'énergie combinés à un bâtiment commun, permettant ainsi d'optimiser les surfaces individuelles. Afin de préserver l'environnement, le projet intègre des stationnements déportés, limite l'imperméabilisation des sols et favorise l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Pour garantir le caractère abordable et la pérennité de ces résidences principales, l'opération s'appuie sur le dispositif du Bail Réel Solidaire (B.R.S.). Ce mécanisme juridique et financier permet de dissocier la propriété du sol de celle du bâti, réduisant ainsi significativement le coût d'acquisition pour les ménages. Aussi le BRS est un dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de garantir sur le temps long, le caractère abordable des logements et leur usage à titre de résidence principale.

La faisabilité technique, juridique et financière de ce modèle a d'ailleurs été validée par une étude de faisabilité réalisée par l'association « Hameaux Légers » de St André-des-Eaux.

Les logements, principalement à ossature bois et à faible impact environnemental, seront réalisés sur plot ou pieux vissés de manière à limiter l'imperméabilisation, et à faciliter la réversibilité des sols.

L'O.F.S. du Groupe C.I.B., constitué sous forme de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) et sise Saint-Brieuc est intéressée par l'acquisition du macro-lot dédié à la réalisation de ces habitats légers. Afin de concrétiser ce projet, et dans la perspective d'un prochain

Envoyé en préfecture le 26/06/2026
Reçu en préfecture le 26/06/2026
Publié le
ID : 022-212202139-20260623-05_23_06_2026-DE

comité d'engagement de l'Office Foncier Solidaire (O.F.S.) du Groupe C.I.B, il convient de fixer le montant de la vente du macro-lot concerné. Celui-ci, d'une surface d'environ 2 143 m² a vocation à être céder au prix coûtant afin de permettre la concrétisation de ce projet novateur.

Le prix de cession proposé repose sur les dépenses réelles engagées par la commune. Ainsi, le prix tient compte à la fois des coûts d'acquisition et de gestion du foncier depuis le rachat du terrain par auprès de l'Etablissement Foncier Régional de Bretagne, le coût de l'étude de faisabilité, le coût de l'étude d'accompagnement et de concrétisation nouvellement lancée, la mission complémentaire du Groupement de Maîtrise d'œuvre de l'éco-quartier, l'estimation des coûts de viabilisation du terrain et l'estimation des coûts d'aménagement des stationnements déportés. Le prix de cession au terme de cette analyse atteint 158 895 euros HT net vendeur (ce qui représente 74 € HT par m²). Voici en pièce jointe, le tableau récapitulant les coûts et permettant de définir un prix de cession au prix coûtant pour la commune.

En conséquence, il est proposé d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse unilatérale de vente au profit de l'O.F.S. Groupe C.I.B., sous réserve de l'obtention du permis d'aménager purgé de tout recours ou retrait.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité des membres présents ou représentés (trois voix contres, celles de M. de BODMAN, Mme VILBOU et M. LETERRIER) :

- **AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse unilatérale de vente au profit de l'Office Foncier Solidaire de la Coopérative Immobilière de Bretagne (C.I.B.), en vue de la création d'un « hameau léger » au sein du projet d'éco-quartier « Les Terres Neuves » porté par la commune**
- **FIXE un prix de cession du macro-lot « hameau léger » à l'Office Foncier Solidaire de la Coopérative Immobilière de Bretagne (C.I.B.) d'un montant de 158 895 € HT net vendeur**
- **AUTORISER Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires et à signer toutes les pièces relatives à ce dossier**

Pour extrait conforme, le 23 juin 2026

Le Maire,
Yann GODET

MAIRIE de PLOUER-SUR-RANCE (Côtes-d'Armor)

La secrétaire de séance,
Sonia RIPOCHE