Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

VILLE DE
Ploufragan

Département des Côtes d'Armor
Arrondissement de Saint-Brieuc

COMMUNE DE PLOUFRAGAN
DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCTOBRE 2026

Convocation du 7 octobre 2026

L'an deux-mille-vingt-six, le treize octobre à 19h00, le conseil municipal de la commune de PLOUFRAGAN s'est réuni en session ordinaire, à l'hôtel de ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Bruno BEUZIT, Maire.

PRESENTS : Bruno BEUZIT, Mari COURTAS, Anthony DECRETON, Maryse LAURENT, Patrick COSSON, Annie LABBE, Emmanuel LE NOA, Maxime LE CRONC, Pascale LABBE, Abdel BELARBI, Mohamed MEZILET, Christine ORAIN, Karine BOIVIN, Marie-Ange LE FLANCHEC, Viviane BOULIN, Bruno THYS, Annick MOISAN, Luc STRIDE, Pierre SALOU, Rokiatou KEITA, Marie PASCO, Yvon LE PERDU, Catherine PEDRON, Pascal JEGO, Maryline MORFOUASSE et Estelle BREILLOT

POUVOIRS : Pascale GALLERNE donne pouvoir à Pascale LABBE
Céline PESTEL donne pouvoir à Anthony DECRETON
Pierre-Yves BRUNEL donne pouvoir à Marie-Ange LE FLANCHEC
Pascal FOURNET donne pouvoir à Bruno BEUZIT
Aude SECONDINO donne pouvoir à Karine BOIVIN
Eric PRONGET donne pouvoir à Maryse LAURENT

ABSENT : Pascal DUBRUNFAUT

SECRETAIRE DE SEANCE : Mari COURTAS

Membres en exercice : 33
Présents : 26
Votants : 32

2026-10-11 - Projet de construction de 18 logements locatifs sociaux à destination des seniors - Lotissement Le Clos des Jonquilles – Convention de Partenariat avec Terres d'Armor Habitat – Autorisation de signature

Vu la convention de partenariat entre la Ville de Ploufragan et Terres d'Armor Habitat ci-annexée en vue de la réalisation d'un programme de 18 logements locatifs sociaux destinés aux seniors,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par vote à main levée, à l'unanimité,

- APPROUVE la convention de partenariat entre la Ville de Ploufragan et Terres d'Armor Habitat actant du déroulé du projet, de ses modalités et des obligations respectives de chacun.

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat entre la Ville de Ploufragan et Terres d'Armor Habitat ci-annexée en vue de la réalisation d'un programme de 18 logements locatifs sociaux destinés aux seniors.

À Ploufragan, le 15 octobre 2026

Le Maire
Bruno BEUZIT

VILLE de PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor)

La secrétaire de séance
Mari COURTAS

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

TERRES D'ARMOR HABITAT

VILLE DE Ploufragan

Convention de partenariat conclue dans le cadre du projet de construction de 16 logements seniors sur la commune de PLOUFRAGAN

PROJET

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE TERRES D'ARMOR HABITAT ET LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de PLOUFRAGAN, représentée par son maire, Monsieur Bruno Beuzit nommé à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil municipal n°XXX en date du XX.XX.XXXX et agissant en vertu d'une délibération n° en date du XX.XX.XXXX, l'autorisant à signer la présente convention,

dénommée ci-après « **la commune de PLOUFRAGAN** »,

d'une part,

Et :

TERRES D'ARMOR HABITAT dont le siège social est sis 6, Rue des Lys – 22440 PLOUFRAGAN, immatriculée sous le numéro SIRET 27220001500027, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Denis Mège, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration n°2023.10.49 en date du 6 octobre 2023, l'opération ayant été validée en Bureau par délibération n° BCA 2024 M07 60 en date du 09.07.2024.

dénommé ci-après : **"le Maître d'ouvrage"**,

d'autre part,

PROJET

PREAMBULE

TERRES D'ARMOR HABITAT est un Office Public de l'Habitat ayant pour objet, en application du Code de la construction et de l'habitation, la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés pour les personnes aux revenus modestes.

En 2024, la commune de PLOUFRAGAN et TERRES D'ARMOR HABITAT ont convenu de la nécessité de s'associer pour la création de 18 logements financés en P.L.S, P.L.U.S et P.L.A.I à destination de personnes en perte de mobilité sur la commune.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées et ont décidé de conclure la présente convention, afin d'acter le déroulement du projet, ses modalités et les obligations respectives de chacun.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

ARTICLE .1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de PLOUFRAGAN et le Maître d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de travaux de 18 logements sis 13 rue du Calvaire 22440 PLOUFRAGAN.

La parcelle est identifiée sous le numéro cadastral AT 311 telle qu'annexée à la présente convention.

ARTICLE .2 - DUREE DE LA CONVENTION

Les Parties s'engagent à collaborer durant toute la durée du projet, de la signature de la présente convention jusqu'au versement complet de la participation de la commune.

ARTICLE .3 - REPARTITION DES INTERVENTIONS ENTRE TERRES D'ARMOR HABITAT ET LA COMMUNE EN EXECUTION DES ETUDES ET TRAVAUX

3.1 INTERVENTION DE TERRES D'ARMOR HABITAT

TERRES D'ARMOR HABITAT en tant qu'Office Public de l'Habitat est un Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) ayant une activité d'opérateur de logement social, assurera la Maîtrise d'ouvrage des études et travaux prévus dans la présente convention et se chargera d'obtenir les différentes autorisations nécessaires à leur réalisation.

Le Maître d'ouvrage confiera ces études et travaux, réalisés conformément aux normes techniques et règlementaires en vigueur, à des entreprises spécialisées sélectionnées selon la règlementation en vigueur.

La réalisation de cette opération est faite en concertation entre la commune et le Maître d'ouvrage. La concertation porte sur :

- Le choix du programme
- Le choix architectural : avant le dépôt du Permis de Construire, le projet sera présenté au Maire, qui pourra se faire assister d'élus communaux ;
- La connaissance du plan de financement et des entreprises concourant à la réalisation du chantier ;

La commune de PLOUFRAGAN exprimera son besoin de la manière la plus complète possible et par tout moyen à sa disposition (étude de faisabilité ; note d'opportunité …) permettant au Maître d'ouvrage d'apporter la meilleure solution possible dans la réalisation technique et dans le respect des normes et des règlementations de la construction.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

Il est convenu entre les Parties qu'à l'exclusion des compétences listées ci-dessus, la commune de PLOUFRAGAN pourra émettre des avis sur le projet sans que le Maître d'ouvrage n'y soit tenu.

Une délibération en conseil municipal sera demandée à la signature de la présente convention et pour tout changement du programme prenant en compte les incidences induites sur le coût, le délai et la conformité à l'objectif technique. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit de demander une nouvelle délibération de validation à la commune de PLOUFRAGAN.

3.2 INTERVENTION DE LA COMMUNE DE PLOUFRAGAN

La Commune de PLOUFRAGAN sollicite le Maître d'Ouvrage pour faire réaliser trois liaisons douces desservant des espaces publics communaux :

- Liaison au SUD du parking pour rejoindre le cheminement doux du lotissement et accéder au centre-ville
- Liaison EST pour rejoindre la maison DOLE
- Liaison NORD-EST pour rejoindre les futurs jardins partagés

Ces liaisons douces seront en enrobé et accessibles pour les personnes à mobilités réduites.

La réalisation de ces liaisons douces ne conditionne pas la réalisation du collectif des 18 logements puisqu'il n'y a pas d'obligation réglementaire.

De ce fait, La Commune de PLOUFRAGAN indemnisera le Maître d'Ouvrage du coût des travaux nécessaires à la réalisation de ces travaux, dont le montant est évalué à 4 200 € H.T soit 5 040 € T.T.C hors révision. En cas de différence entre le coût prévisionnel et le coût réel des travaux, le montant de l'indemnisation versée sera ajusté, à hauteur du coût réel. Le Maître d'Ouvrage devra justifier le nouveau montant.

Le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux dans le respect des règles de l'art.

Ces travaux seront réalisés pendant le délai de réalisation des travaux de construction des 18 logements sociaux. Ces liaisons douces resteront propriété de Terres d'Armor Habitat.

ARTICLE .4 - FINANCEMENT ET PAIEMENT DES ETUDES ET TRAVAUX

Le portage des études et travaux sera assuré par le Maître d'ouvrage, dont le plan de financement prévisionnel est annexé à la présente convention.

Le projet sera conditionné à l'équilibre financier de l'opération qui ne pourra excéder 15 % de fonds propres pour TERRES D'ARMOR HABITAT.

La Commune de PLOUFRAGAN apporte une aide financière de 93 000 €, conformément aux dispositions du guide des aides de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Dans l'hypothèse d'un besoin d'un financement supplémentaire d'équilibre de l'opération, par rapport au plan de financement annexé, la commune de PLOUFRAGAN prendra délibération en conseil municipal sur l'accord, ou non, de cette subvention d'équilibre.

PROJET

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

Toutes subventions, prêts ou dotations liés au programme seront à verser à TERRES D'ARMOR HABITAT et viendront en déduction des montants prévisionnels du plan de financement de l'opération.

En application de l'article 3.2 de la présente convention, la commune prend en charge financièrement les travaux de liaisons douces. Ces travaux seront facturés par le Maître d'Ouvrage à la Commune de PLOUFRAGAN aux taux de TVA et révisions applicables au projet du Maître d'Ouvrage.

Les parties conviennent de procéder au versement de l'indemnité au bénéfice du Maître d'ouvrage de la manière suivante :

- 100 % du coût réel des travaux TVA et révision à la réception du chantier de construction des 18 logements sociaux.

La présente convention prenant fin au versement complet de l'indemnité par la Commune, la Mairie ne pourra se prévaloir d'aucun droit par la suite sur l'ouvrage.

ARTICLE .5 - OCCUPATION ET DEROULEMENT DU PROJET

5.1 ACQUISITION DES TERRAINS

Le Maître d'ouvrage est devenu propriétaire du foncier auprès du lotisseur LAMOTTE :

- Le prix de cession du terrain accessible, viabilisé (viabilisation à hauteur d'une, par bâtiment) et borné au Maître d'Ouvrage, par le lotisseur LAMOTTE est vendu à 150 605,00 € H.T soit 152 475,57 € T.T.C.
- Viabilisation prise en charge par le lotisseur LAMOTTE
- Les frais, taxes et honoraires relatifs à cette cession sont à la charge du Maître d'ouvrage.

Le Maître d'ouvrage réalisera sur ce lot, la construction du bâtiment des 18 logements, les locaux poubelles, vélos, le stationnement, voirie et les espaces verts.

5.2 OCCUPATION DES TERRAINS

Le Maître d'ouvrage est propriétaire de la parcelle concernée par le projet, et s'engage à respecter les mesures de protections et de mise à distance.

De plus, le Maître d'ouvrage mettra en place une organisation visant à réduire l'impact des nuisances sonores, d'hygiène et celui lié aux contraintes d'espace pour atténuer la gêne auprès des habitants.

5.3 DEROULEMENT DE L'OPERATION

PROJET

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

Le Maître d'ouvrage s'engage à transmettre à la commune de PLOUFRAGAN, un échéancier prévisionnel de livraison. Le Maître d'ouvrage s'engage à informer la commune, par tout moyen et le plus rapidement possible, de tout changement important susceptible de bouleverser le calendrier.

ARTICLE .6 - MODALITES DE PARTENARIAT

Les Parties s'engagent conjointement à communiquer autour du partenariat.

Le Maître d'ouvrage s'engage à communiquer sur le présent partenariat : inscription du logo de la commune sur l'ensemble des supports de communication.

ARTICLE .7 - RESILIATION DE LA CONVENTION

7.1 ABANDON EN COURS DE PARTENARIAT ET VERSEMENT INDEMNITES

Par cette convention, les Parties s'engagent à collaborer sur toute la durée du projet, en application des dispositions de l'article 2 de la présente convention.

L'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties pour motif financier, avant l'expiration de la présente convention, donnera lieu à une prise en charge à hauteur de 50% du coût des études (sur présentation des factures), par chacune des Parties.

De plus, l'abandon du partenariat à l'initiative de la Commune pour quelle que cause que ce soit, avant l'expiration de la présente convention, donnera lieu à une prise en charge totale des frais engagés des études, sur présentation des factures par le Maître d'Ouvrage.

7.2. RESILIATION & MISE EN DEMEURE

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une ou plusieurs de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, à l'expiration d'un délai de 2 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles, restée infructueuse.

ARTICLE .8 - MODALITES D'ASSURANCE

Le Maître d'ouvrage sera tenu de garantir, dès la prise d'effet de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

La garantie portera sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il aura réalisés. Le Maître d'Ouvrage souscrira une garantie contre la perte d'exploitation, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature.

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

Le Maître d'ouvrage devra justifier auprès de la commune de PLOUFRAGAN la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes, dès la signature de la présence convention. Les polices d'assurance relatives à ces garanties devront être maintenues pendant toute la durée de la convention. Le Maître d'ouvrage s'en acquittera des primes et cotisations et pourra en justifier à tout moment à la commune de PLOUFRAGAN sur simple demande de cette dernière.

ARTICLE .9 - REGLEMENT DES LITIGES

Toute contestation résultant de l'application de la présente convention ou des documents qui y sont annexés fera l'objet d'une tentative de résolution amiable entre les Parties. En cas d'échec de la résolution amiable, chacune des deux Parties pourra porter le différend devant le tribunal compétent.

ARTICLE .10 - ANNEXES ET SIGNATURE

La présente convention comprend les annexes suivantes :

Annexe 1 : Plan de financement prévisionnel des travaux

Annexe 2 : Calendrier prévisionnel des travaux

Annexe 3 : Plan de la parcelle

Annexe 4 : Plan de localisation des liaisons douces financées par la Commune

Fait à PLOUFRAGAN, le

Pour TERRES D'ARMOR HABITAT

Le Directeur Général,

M. Jean-Denis MEGE

Fait à , le

Pour la commune de PLOUFRAGAN

Le Maire,

M. Bruno BEUZIT

PROJET

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

ANNEXE 1 : Plan de financement prévisionnel des travaux

Nom organisme	TERRES D'ARMOR HABITA 6 rue des Lys - 22440 PLOUFRAGAN		
Nom de l'opération	CLOS SAINTE ANNE		Date 19/11/2025
Adresse de l'opération	Rue du calvaire		
Ville et code postal	Ploufragan 22440		
Responsable projet	ALJ		
Simulation	6 PLS 6 PLUS 6 PLAI STADE APD PC		
Date de modification	19/11/2025	Hiérarchie budgétaire	Tous
Nombre de logements	18	Vue par niveau	Programmes
Surface Habitable	981,03	Montants en	Euros
Surface Utile	1011,27		

	10000224		Classique PLUS_COLL	Classique PLAI_COLL	Classique PLS_COLL_MOD
	MONTANT FISCAL	%	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL	MONTANT FISCAL
PRIX DE REVIENT	2 766 322	100,00 %	932 141	899 283	934 898
SUBVENTIONS					
SUBVENTIONS ETAT	40 716	1,47 %	6	40 710	
Subvention Etat (DAP 2024)	40 716	1,47 %	6	40 710	
AUTRES SUBVENTIONS	285 000	10,30 %	136 996	142 992	5 011
Subvention Commune PLOUFRAGAN (GDA 202	93 000	3,36 %	45 000	48 000	
Subvention SBAA (GDA 2024)	93 000	3,36 %	45 000	48 000	
Subvention Conseil Départemental (2024)	84 000	3,04 %	42 000	42 000	
Subvention SBAA :aide installation d'un ascenseu	15 000	0,54 %	4 996	4 992	5 011
SOUS-TOTAL SUBVENTIONS	**325 716**	**11,77 %**	**137 002**	**183 702**	**5 011**
PRETS					
Prêts principaux	1 832 217	66,23 %	640 863	593 539	597 815
Prêts construction	1 469 995	53,14 %	520 212	472 985	476 798
Prêts fonciers	362 222	13,09 %	120 651	120 554	121 017
Prêts complémentaires	193 440	6,99 %			193 440
Prêt complémentaire PLS	193 440	6,99 %			193 440
SOUS-TOTAL PRETS	**2 025 657**	**73,23 %**	**640 863**	**593 539**	**791 255**
EQUILIBRE PRÊTS CDC					
SOUS-TOTAL EQUILIBRE PRÊTS CDC			**16 062**	**-16 062**	
FONDS PROPRES					
FONDS PROPRES	414 948	15,00 %	136 214	138 103	138 632
SOUS-TOTAL FONDS PROPRES	**414 948**	**15,00 %**	**138 214**	**138 103**	**138 632**
TOTAL GENERAL	2 766 322	100,00 %	932 141	899 283	934 898

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

ANNEXE 2 : Calendrier prévisionnel de l'opération

- ✓ Arrêté de permis de construire accordé le : 05 mai 2026
- ✓ Date prévisionnelle début des travaux de construction : 1er trimestre 2027
- ✓ Mise en service prévisionnelle : Fin 4ième trimestre 2028

PROJET

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

ANNEXE 3 : Plan de la parcelle



PRO

Envoyé en préfecture le 16/10/2026
Reçu en préfecture le 16/10/2026
Publié le
ID : 022-212202154-20261013-DB20261011-DE

ANNEXE 4 : Plan de localisation des liaisons douces financées par la Commune

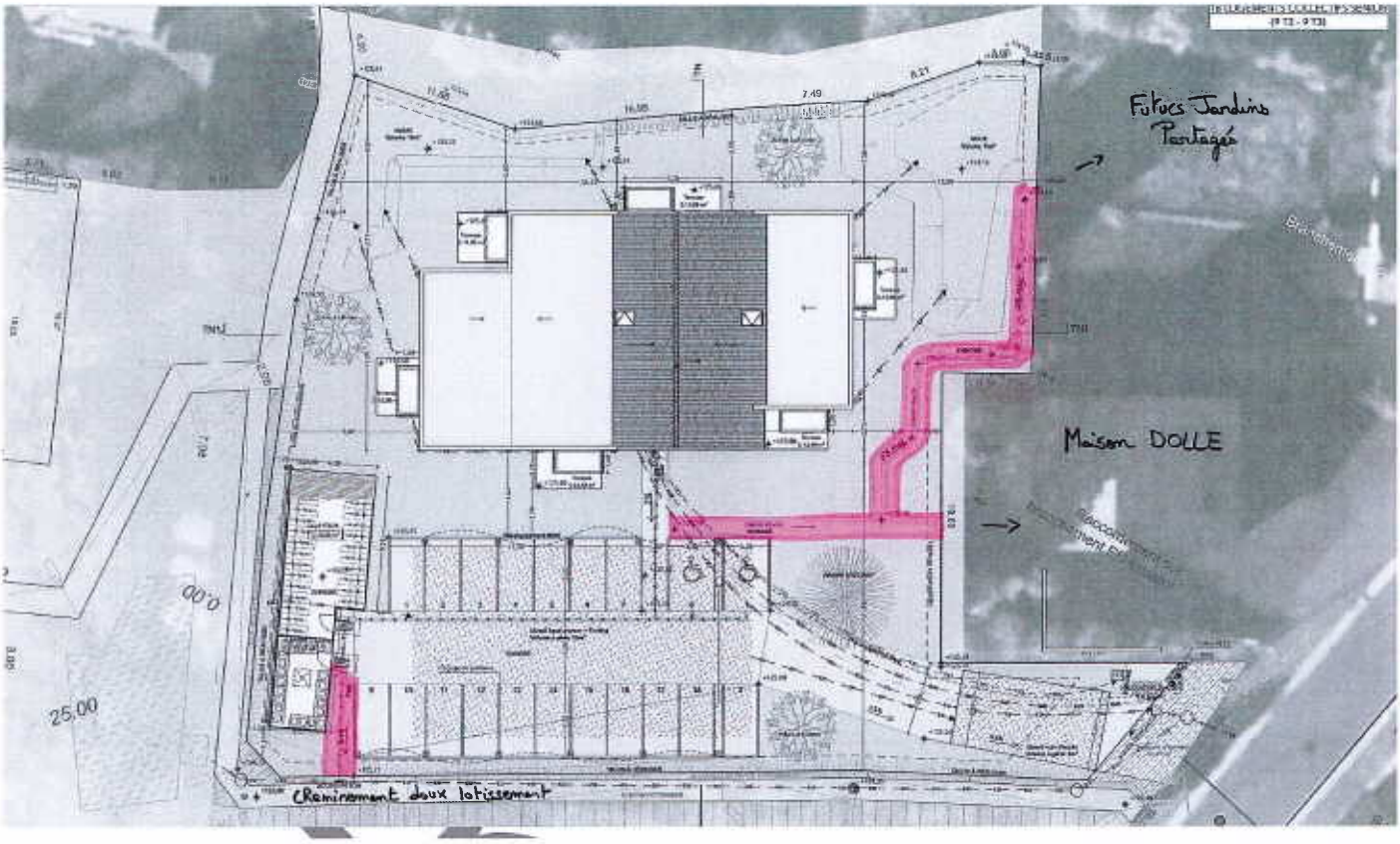


Figure 1 : Plan masse de l'opération des 18 logements sociaux. Les liaisons douces sont représentées en rose sur le plan