Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 022-212203897-20251201-AMC01122025117-DE

MAIRIE D'YFFINIAC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION
21/11/2025

D/117/2-2/3.2

L'an deux mille-vingt cinq
Le premier décembre à dix-neuf heures

Le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Denis HAMAYON, Maire,**

Etaient présents :
Denis HAMAYON, Alain THORAVAL, Catherine RIVIÈRE, Frédéric LE TIEC, Christine LE MAU ANDRIEUX, Daniel OGIER, Isabelle PLAZE, Jean-François BOINET, Hervé PENAULT, Denis MARC, Laurence LE GOFF, Michel RAULT, Emmanuel VIALETTE, Céline BOUTRUCHE, Rozenn LE NAGARD, Karelle RAFFRAY, Yvonnick RAULT, Gwénaëlle POULLAIN, Fernand ROBERT, Pascale RIMAURO, Fabrice BOULIOU, Emmanuel DESLANDE

NOMBRE DE CONSEILLERS
En exercice : 29
Présents : 22
Votants : 28

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents :
Jean-Yves MARTIN procuration à Alain THORAVAL
Annick GLÂTRE procuration à Frédéric LE TIEC
Françoise DUVAL procuration à Céline BOUTRUCHE
Bertrand LE FLOCH procuration à Yvonnick RAULT
Céline BINAGOT procuration à Isabelle PLAZE
Doriane LEFEBVRE procuration à Fernand ROBERT

Céline BOUTRUCHE a été élue secrétaire

MAISONS D'YFFINIAC : CESSION D'UNE PARCELLE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune d'YFFINIAC a été retenue pour accueillir sur son territoire la construction du projet innovant baptisé les Maisons d'Yffiniac, dédiées à l'accompagnement de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzeimer et maladies apparentées.

L'approche domiciliaire constitue l'ADN du projet qui sera composé de 12 maisons, permettant l'accueil de 80 habitants.

En cœur de bourg, et composé de parcelles non-contigües, l'ensemble foncier retenu pour permettre l'implantation des futures maisons revêt une importance stratégique en raison de sa grande proximité avec les services et commerces de la ville d'Yffiniac : c'est précisement grâce à cet emplacement priviliégié que les futurs habitants du projet pourront vivre leur rôle de citoyen à part entière, en lien étroit avec la cité.

Cet ensemble foncier est notamment constitué de la parcelle, non cadastrée à ce jour, située immédiatement au sud de la parcelle cadastrée section AE n° 176 acceuillant l'école maternelle Simone Veil, et à l'ouest de l'extrémité de l'allée Jules Ferry.

Cette parcelle, d'une contenance de 3099 m², telle que définie au plan de géomètre joint à la présente délibération, constitue actuellement l'assiette d'un terrain de handball ainsi que d'un skatepark.

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 022-212203897-20251201-AMC01122025117-DE

Le projet « les Maisons d'Yffiniac » dont le maître d'ouvrage est Terres d'Armor Habitat, bailleur social public des Côtes d'Armor, a pour objet de créer des logements qui seront comptabilisés au titre de la Loi SRU comme logements locatifs sociaux, et plus largement, un lieu de vie proposant un accompagnement médico-social renforcé. La congrégation des Sœurs hospitalières Saint Thomas de Villeneuve (STV), structure à but non lucratif reconnue d'utilité publique et contribuant à l'exécution de missions de service public, se verra céder ladite parcelle.
Dans le cadre de ces objectifs, qui incluent notamment la création de logements locatifs sociaux et la mise en place d'un suivi médico-social permanent sur le territoire de la commune, la cession de la parcelle désignée contribue à la réalisation de ce projet et repose sur des motifs d'intérêt général.

En outre, cette cession sera à l'origine de diverses retombées pour la commune, tels que :

- La réalisation d'un projet d'intérêt général sur son territoire sans en assurer la maîtrise d'ouvrage ni en assumer le coût financier ;
- L'accompagnement médico-social permanent des habitants des « Maisons d'Yffiniac », leur assurant une permanence de soins ;
- La création de logements locatifs sociaux sur le territoire communal contribuant au respect des prescriptions de la Loi SRU.

Par une délibération n° 2.1, du 01 décembre 2025, le Conseil municipal a prononcé, en application des dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement par anticipation de cette parcelle en vue de sa cession à la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve pour permettre la réalisation du projet d'interêt général susdécrit.

Est soumise au Conseil municipal la décision d'approuver la cession de cette parcelle à la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve en vue de permettre la réalisation du projet d'intérêt général susdécrit.

Il est donc proposé au Conseil municipal qu'il approuve la cession de la parcelle susdésignée, d'une contenance de 3099 m², constituant actuellement l'assiette d'un terrain de handball ainsi que d'un skatepark, à la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve en vue de permettre la réalisation du projet d'intérêt général susdécrit.

Il est rappelé que le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) indique en son article L.2141-2 que [...] *le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.*

En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale [...] auquel appartient l'immeuble cédé.

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 022-212203897-20251201-AMC01122025117-DE

Pour les collectivités territoriales, […] l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Vu les articles L.2241-1 et L.2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques,

Vu le plan du géomètre joint à cette délibération et désignant la parcelle objet de la délibération

Vu la délibération n°2.1 du 01 décembre 2025 prononçant, en application des dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement par anticipation de cette parcelle en vue de sa cession à la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve pour permettre la réalisation du projet d'interet général susdécrit,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle annexée à la délibération n°2.1 du 01 décembre 2025,

Vu l'estimation de la valeur vénale des terrains considérés, réalisée par France Domaine en date du 30 septembre 2025, fixant le prix de cession à 60€ / m²,

Le Conseil municipal après en avoir délibéré, et à la majorité,
23 votes pour,
5 votes contre : Fernand ROBERT, Pascale RIMAURO, Doriane LEFEBVRE, Fabrice BOULIOU, Emmanuel DESLANDE

- ***PREND NOTE de l'étude d'impact pluriannuelle réalisée dans le cadre de ce projet de cession en application de l'article L2141-2 du CG3P et jointe à la présente délibération en annexe ;***

- ***DÉCIDE de céder à la Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint-Thomas de Villeneuve la parcelle, non cadastrée, d'une contenance de 3099 m², dont le plan est joint à cette délibération, accueillant actuellement un terrain de handball et un skatepark, et située immédiatement au sud de la parcelle cadastrée section AE n° 176 accueillant l'école maternelle Simone Veil, et à l'ouest de l'extrémité de l'allée Jules Ferry, au prix de 60 €/m² conformément à l'estimation de la valeur vénale des terrains considérés, réalisée par France Domaine en date du 30 septembre 2025 ;***

- ***RAPPELLE que le déclassement par anticipation de cette parcelle a été prononcé, en application de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, par la délibération du Conseil municipal, n° 2.1 du 01 décembre 2025 ;***

- ***RAPPELLE que cette cession intervient en vue de permettre la réalisation de l'opération de construction des ouvrages relevant du projet d'intérêt général dénommé « Les Maisons d'Yffiniac », dédiées à l'accompagnement de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzeimer et maladies apparentées ;***

- ***DÉCLARE que ce projet de cession s'inscrit :***

  D'une part dans un projet plus global et innovant de « Village Alzheimer » de 80 logements pour les Côtes d'Armor afin d'accueillir des personnes âgées présentant des troubles neurodégénératifs,

Envoyé en préfecture le 04/12/2025
Reçu en préfecture le 04/12/2025
Publié le
ID : 022-212203897-20251201-AMC01122025117-DE

D'autre part dans une nouvelle approche de l'accompagnement des personnes désorientées malades Alzheimer ou apparentés qui fait défaut sur le département des Côtes d'Armor.

- ***DÉCIDE que la vente du bien considéré ne pourra intervenir qu'après l'obtention, par le maître d'ouvrage de l'opération, du permis de construire relatif à l'opération considérée, purgé du délai de recours des tiers et de l'administration ;***

- ***DÉCIDE que l'acte de vente doit, à peine de nullité et en application des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P, comporter une clause prévoyant qu'en cas de résolution de la vente, les biens considérés demeureront affectés, ou le cas échéant, seront réaffectés à la destination qui était la leur avant la conclusion du contrat de vente ;***

- ***DÉCIDE de prévoir au titre de la clause organisant les conséquences de la résolution de la vente le montant des pénalités correspondant à la somme de 5 % du prix de la vente qui devra être provisionné et porté au budget principal de la Commune ;***

- ***DÉCIDE que l'acte de vente stipulera que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai maximal de trois ans à compter de l'acte de déclassement, ce délai pouvant être prolongé par décision du Conseil municipal, sans que cette prolongation conduise à dépasser le délai global maximal légal de prise d'effet de la désaffectation, qui correspond à six ans - prolongations incluses – à compter de l'acte de déclassement ;***

- ***DÉCIDE que l'acte de vente comportera également une clause prévoyant que la libération du bien supposera uniquement que la commune, préalablement au démarrage des travaux, enlève les équipements du skate-park et du terrain de handball ;***

- ***AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte relatif à la cession de cette parcelle dans les conditions susvisées, dans le but de mener à bien l'opération considérée avec les opérateurs suivants :***

  Propriétaire *: Congrégation des Sœurs Hospitalières de Saint Thomas de Villeneuve (STV), reconnue d'utilité publique ;*

  Maître d'ouvrage *: Terres d'Armor Habitat, bailleur social, construira les Maisons d'Yffiniac dans le cadre d'un bail à construire conclu avec ladite congrégation ;*

  Futur locataire *: Hospitalité Saint Thomas de Villeneuve (HSTV)*

Pour copie conforme,
Le Maire,
Denis HAMAYON

MAIRIE D'YFFINIAC
Côtes d'Armor

La secrétaire,
Céline BOUTRUCHE