Envoyé en préfecture le 30/04/2026
Reçu en préfecture le 30/04/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260430-DEL20260454-DE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

ARRONDISSEMENT DE BREST

GWIPAVAZ
GUIPAVAS
www.guipavas.bzh

MAIRIE DE GUIPAVAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AVRIL 2026

DELIBERATION 2026-04-54

OBJET : ÉCHANGE DE FONCIER AVEC SOULTE ET RÉTROCESSION DU BOIS ENTRE LA COMMUNE DE GUIPAVAS ET BREST MÉTROPOLE HABITAT

L'an deux mille vingt-six, le vingt-neuf avril, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Fabrice JACOB, Maire.

Date de convocation : 23 avril 2026 Date d'affichage : 23 avril 2026

En exercice : 33
Présents : 30
Votants : 33

Etaient présents : Fabrice JACOB, Joël TRANVOUEZ, Monique BRONEC, Pierre GRANDJEAN, Ingrid MORVAN, Philippe JAFFRES, Catherine ANDRIEUX, Lionel BODIOU, Céline SENECHAL, Soisic VOXEUR, Jean-Yvon BOUCHEVARO, Catherine MARREC, Yann LE JOLIVET, Daniel LE ROUX, Patrice SIDOINE, Eric LEFEUVRE, Laetitia COM, Nicolas CANN, Aurélie MESLET-KERVELLA, Nadya BOUGRINE, Elodie LOUSSE, Carole LE PAPE-CAROFF, Abdourahim DIALLO, Claire LE ROY, Pierre BODART, Xavier LE GUEN, Christine ROUDAUT, Yann DUPUY, Céline LE ROY, Charlène BERAULT ROLLAND conseillers municipaux.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Procuration :
Eliane PICART à Céline SENECHAL
Lauriane CHATRY à Joël TRANVOUEZ
Adrien CONNAN à Monique BRONEC

Monsieur Jean-Yvon BOUCHEVARO a été nommé secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 30/04/2026
Reçu en préfecture le 30/04/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260430-DEL20260454-DE

ÉCHANGE DE FONCIER AVEC SOULTE ET RÉTROCESSION DU BOIS ENTRE LA COMMUNE DE GUIPAVAS ET BREST MÉTROPOLE HABITAT

La présente délibération est adoptée en remplacement de la délibération n°2024-04-23 du 10 avril 2024, retirée par délibération du Conseil municipal en date de ce jour.

Biens objet de l'échange :

Mouvement	Référence	Adresse / Lieu-dit	Contenance
Cession commune → BMH	AI 135	47 rue de Kerivoas, Guipavas (zones UH et N)	28 119 m² (après division cadastrale)
Cession BMH → commune	BA 5	Kéravilin / Coataudon	04 ha 56 a 25 ca
Rétrocession BMH → commune (gratuite)	AI 135 (emprise boisée)	47 rue de Kerivoas — zone N du PLU	≈ 14 341 m²

Conditions financières :

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des Finances publiques du Finistère a été réalisée le 28 octobre 2025. L'avis rendu le 6 novembre 2025 (réf. DS : 24708474 / OSE : 2025-29075-79226) fixe la valeur vénale de la parcelle AI 135 à 524 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, selon la ventilation suivante :

Zone PLU	Superficie	Valeur/m²	Valeur totale
UH (constructible)	13 778 m²	36 €	496 008 €
N (naturelle)	14 341 m²	2 €	28 682 €
Total	28 119 m²	—	524 700 €

Les conditions financières de l'échange sont les suivantes :
- Valeur de cession de la parcelle AI 135 : 400 000 € TTC ;
- Valeur de la parcelle BA 5 : 372 983,50 € ;
- Soulte versée par BMH à la commune : 27 000 € ;

Conformément à la jurisprudence constante (CE, 25 novembre 2009, Commune de Mer, n° 310208), la commune peut fixer un prix de cession inférieur à l'estimation domaniale lorsque l'opération poursuit un intérêt général. La construction de logements sociaux par BMH sur la partie constructible de la parcelle AI 135 constitue un tel motif d'intérêt général.

L'écart entre l'estimation domaniale (524 700 €) et le prix de cession (400 000 €), soit 124 700 € TTC, constitue une aide foncière assimilable à une subvention d'équilibre à l'opération de logements sociaux, déductible du prélèvement SRU en application de l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Retrocession de l'emprise boisée

Il s'avère que la parcelle AI 135 comprend, en plus de la partie constructible, une emprise boisée d'environ 14 341 m² classée en zone N du PLU, actuellement ouverte au public et non nécessaire au projet de construction de BMH. Cette emprise jouxtant des parcelles boisées appartenant déjà au domaine privé communal, sa rétrocession à titre gratuit à la commune est justifiée par :
- La reconstitution de la continuité du patrimoine boisé communal ;
- La préservation de l'accès du public à cet espace.

Cette rétrocession a été approuvée par le Bureau du Conseil d'Administration de Brest Métropole Habitat par délibération n° BCA 2025/M03/18/DGA-SPP du 20 mars 2025.
La parcelle AI 135 fera l'objet d'une division cadastrale préalable, conformément au document d'arpentage joint en annexe.

Envoyé en préfecture le 30/04/2026
Reçu en préfecture le 30/04/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260430-DEL20260454-DE

Les frais d'acte notarié afférents à la présente opération sont partagés entre Brest Métropole Habitat et la commune.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29, L. 2122-22 L. 2241- et L. 2242-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 302-5 et L. 302-7 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 3211-14 ;

Vu le Code civil, et notamment ses articles 1702 et suivants et l'article 1707 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2026-04-53 en date de ce jour, portant retrait de la délibération n° 2024-04-23 du 10 avril 2024 ;

Vu l'avis du service des domaines de la direction départementale des Finances publiques du Finistère en date du 6 novembre 2025 (réf. DS : 24708474 / OSE : 2025-29075-79226) estimant la valeur vénale de la parcelle AI 135 à 524 700 € ;

Vu la délibération du Bureau du Conseil d'Administration de Brest Métropole Habitat n° BCA 2025/M03/18/DGA-SPP du 20 mars 2025 approuvant la rétrocession à titre gratuit de l'emprise boisée de la parcelle AI 135 à la commune de Guipavas ;

Considérant que l'opération de construction de logements sociaux portée par Brest Métropole Habitat sur la partie constructible de la parcelle AI 135 constitue un motif d'intérêt général de nature à justifier une cession à un prix inférieur à l'estimation domaniale, conformément à la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 25 novembre 2009, Commune de Mer, n° 310208) ;

Considérant que la reconstitution de la continuité du patrimoine boisé communal et la préservation de l'accès du public à cet espace justifient la rétrocession à titre gratuit de l'emprise boisée par Brest Métropole Habitat à la commune ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D'APPROUVER** l'échange de foncier avec soulte entre la commune de Guipavas et Brest Métropole Habitat dans les conditions suivantes :
    - Cession par la commune à BMH de la parcelle AI 135, d'une superficie estimative de 28 119 m² en zone UH et N, pour une valeur de 400 000€ TTC ;
    - Cession par BMH à la commune de la parcelle BA 5 (Kéravilin Bian / Coataudon), d'une contenance de 04 ha 56 a 25 ca, pour une valeur de 372 983,50€ ;
    - Versement par BMH à la commune d'une soulte de 27 000€ ;
    - Rétrocession par BMH à la commune, à titre gratuit, de l'emprise boisée de la parcelle AI 135 (environ 14 341 m², zone N du PLU), dont le zonage ne permet aucune construction ;
- **DE DIRE** que l'écart de 124 700€ entre l'estimation domaniale et le prix de cession de la parcelle AI 135 constitue une aide foncière déductible du prélèvement SRU en application de l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation ;
- **DE DIRE** que les frais d'acte notarié afférents à la présente opération sont à la charge partagée de Brest Métropole Habitat et de la commune ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et notamment à signer l'acte notarié ainsi que tout document s'y rattachant.

PJ :
- Document d'arpentage,
- Délibérations Brest Métropole Habitat,
- Avis d'estimation des domaines pour les parcelles BA5 et AI135 + prorogation

Envoyé en préfecture le 30/04/2026
Reçu en préfecture le 30/04/2026
Publié le
ID : 029-212900757-20260430-DEL20260454-DE

Avis des commissions :
Urbanisme, vie économique, déplacement, agriculture, travaux, environnement, patrimoine : Favorable
Finances, administration générale, personnel, communication, démocratie, citoyenneté, associations patriotiques, relations internationales : Favorable

Décision du Conseil municipal : Adoptée à l'unanimité

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
A GUIPAVAS, LE 29 AVRIL 2026

Le Maire,
Fabrice JACOB

Le secrétaire de séance,
Jean-Yvon BOUCHEVARO

