Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 029-212901508-20260916-DCM2026105-DE

moëlan sur-mer — MOLAN

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**
Délibération 2026/105

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**
**ARRONDISSEMENT DE QUIMPER**

# Délibération du Conseil Municipal
## Séance du 16 septembre 2026

L'An deux mille vingt six
Le mercredi 16 septembre 2026 à 18H30

Date de convocation : 10 septembre 2026

LE CONSEIL MUNICIPAL légalement convoqué, s'est réuni à l'Ellipse, sous la présidence d'Anaëlle JOLIFF, Maire de Moëlan-sur-Mer.

| Nom et Prénom | Présent | Absent | Nom et prénom | Présent | Absent |
|---|---|---|---|---|---|
| Anaëlle JOLIFF | x | | Anne KERDELHUÉ-FURIC | | x |
| Solène BOULENGUER | x | | Nicolas MONFORT | x | |
| Christophe NOGER | x | | Laurent BAHOLET | x | |
| Sylvie CORNOU | x | | Mickaël GOUYEC | x | |
| François PLOUËT | x | | Morgane NAOUR | x | |
| Laurence RIOUAL | x | | Kévin SINIC | x | |
| Philippe HAREL | x | | Élodie FRANCHET | x | |
| Sandrine QUENTIN | x | | Sylvie LE DOUAIRON | x | |
| Philippe BURBAN | x | | Gabrielle BOLOU | | x |
| David LE PORT | x | | Xavier LE BRIS | x | |
| Claire BENSIMHON | x | | Christelle FÉNÉON | x | |
| Jean-François MELIN | | x | Gwenaël HERROUËT | x | |
| Sylvie ISTA | x | | Franck CHANVRIL | x | |
| Armelle ROUZEVAL | | x | Julien DESTREMONT | | x |
| Gwénaëlle BIERI | x | | | | |

| Élus absents | Donne pouvoir à |
|---|---|
| Jean-François MELIN | / |
| Armelle ROUZEVAL | Solène BOULENGUER |
| Anne KERDELHUÉ-FURIC | Sylvie CORNOU |
| Gabrielle BOLOU | Christelle FÉNÉON |
| Julien DESTREMONT | Gwénaël HERROUËT |

| Secrétaire de séance | Taux de présence | En exercice | Présents | Absents |
|---|---|---|---|---|
| François PLOUËT | 83 % | 29 | 24 | 5 |

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes - 3 rue Contour de la Motte 35044 RENNES - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 029-212901508-20260916-DCM2026105-DE

**DCM 2026/105 : FONCIER – CESSION D'UN BIEN COMMUNAL SIS 25 RUE DU GUILLY À MOËLAN-SUR-MER À LA SOCIÉTÉ MARIGNAN BRETAGNE – FIXATION DU PRIX DE CESSION DES PARCELLES AK 21, AK 22, AK 23 et AK 174**

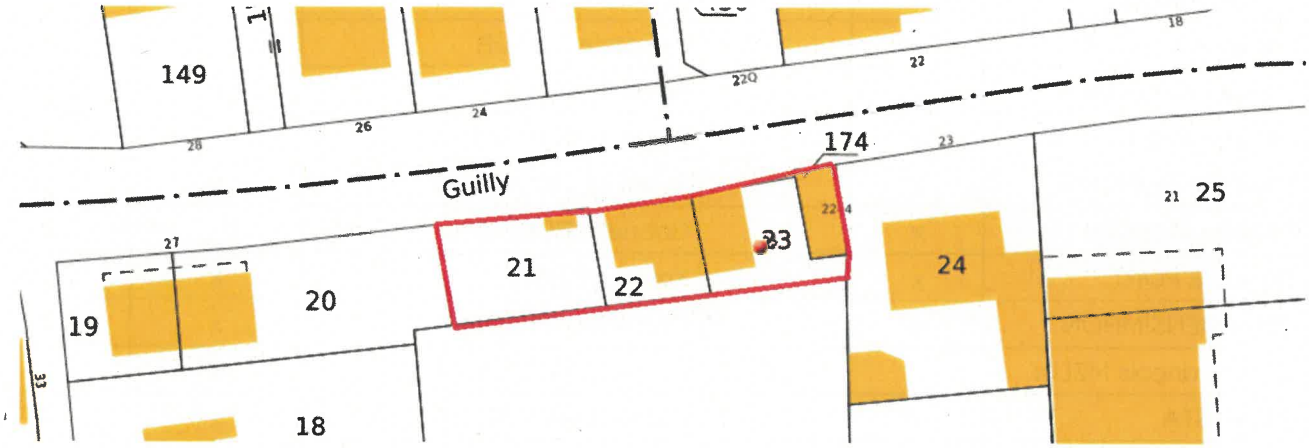
**RAPPORTEUR : Madame la Maire**

Madame la Maire rappelle que, par délibération n° 2026/086 en date du 1er juillet 2026, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la cession d'un bien communal situé 25 rue du Guilly, intégré dans l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de la rue des Plages, et a autorisé Madame la Maire à engager les démarches nécessaires à cette cession au profit de la société Marignan Bretagne.

Cette délibération rappelait que le secteur Ouest Bourg constitue un secteur stratégique identifié par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUI de Quimperlé Communauté et que le projet d'aménagement porté par les opérateurs immobiliers vise notamment à développer une offre diversifiée de logements, comprenant des logements sociaux, des logements en accession sociale et des logements en accession libre.

Le projet présenté prévoit la réalisation d'une opération d'ensemble comprenant 83 logements répartis comme suit : 23 T2 lot Libre, 15 T3 Lot Libre, 6 T2 + 15 T3 en PLAI/PLUS/PLS et 3 T2 + 19 T3 +2 T4 en PLSA, soit 38 logements libres pour 1 846 m² (45 %) et 45 logements sociaux et accession sociale (55 %) pour 2 777 m² SHAB. dans le cadre de la reprise de l'opération par la société Marignan Bretagne, en lien avec Finistère Habitat pour les logements sociaux.

Le bien communal concerné, situé 25 rue du Guilly à Moëlan-sur-Mer, et sis sur les parcelles AK 21, AK 22, AK 23 et AK 174 pour une surface d'environ 520 m², est intégré à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de cette opération. Sa cession permet ainsi d'assurer la cohérence foncière et la faisabilité du projet d'aménagement.




Dans ce cadre, la société Marignan Bretagne a proposé d'acquérir le bien communal au prix de 90 000 €.

Conformément aux dispositions applicables aux cessions immobilières des communes, la commune a saisi le service compétent de l'État afin d'obtenir une estimation de la valeur du bien.

Par avis en date du 25 juin 2026, le service compétent de l'État des Domaines a estimé la valeur vénale du bien à 216 000 €.

Le Conseil Municipal est donc appelé à se prononcer sur une cession à un prix de 90 000 €, soit un montant inférieur de 126 000 € à l'évaluation domaniale, représentant une différence de l'ordre de 58,3 %.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes - 3 rue Contour de la Motte 35044 RENNES - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 029-212901508-20260916-DCM2026105-DE

Madame la Maire précise que l'avis du service des Domaines constitue une référence dans le cadre de la décision de cession, mais qu'il appartient au Conseil Municipal de déterminer les conditions de la vente au regard de l'intérêt communal et des caractéristiques propres de l'opération.

La différence entre la valeur estimée par le service des Domaines et le prix de cession proposé est expressément assumée et doit être appréciée au regard de l'intérêt général attaché à l'opération.

En effet, la cession ne constitue pas une simple opération patrimoniale destinée à procurer à la commune une recette maximale. Elle s'inscrit dans une politique foncière et d'habitat portée par la commune et vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement contribuant à répondre aux besoins en logements sur le territoire communal.

Le projet présente notamment les intérêts communaux suivants :
- permettre la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente dans le secteur Ouest Bourg ;
- contribuer à la production de logements sur le territoire communal ;
- favoriser une offre diversifiée comprenant des logements sociaux, des logements en accession sociale et des logements en accession libre ;
- favoriser l'accession à la propriété et permettre à des ménages, notamment des ménages jeunes et des ménages ayant un lien avec la commune, de pouvoir se loger à Moëlan-sur-Mer ;
- maintenir et développer une offre locative et en accession adaptée aux besoins locaux ;
- contribuer au parcours résidentiel des habitants ;
- permettre la réalisation d'une opération située à proximité du centre-bourg et participant ainsi aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de développement d'un secteur déjà identifié comme stratégique par les documents d'urbanisme ;
- assurer la cohérence et la faisabilité foncière d'une opération d'aménagement déjà engagée et autorisée dans son principe ;
- permettre la réhabilitation d'un bâtiment dont le montant estimé des travaux dépasse largement les 100 000 € ;

La Commune considère en conséquence que le prix de cession de 90 000 € ne constitue pas une libéralité consentie au seul bénéfice de l'acquéreur, mais qu'il participe à la réalisation d'un projet répondant à des objectifs d'intérêt général relevant notamment de la politique locale de l'habitat, de l'aménagement du territoire et du maintien d'une offre de logements diversifiée.

La différence entre l'évaluation domaniale et le prix de cession est également justifiée par le fait que la valeur vénale estimée par le service des Domaines constitue une appréciation de la valeur du bien dans les conditions de marché retenues par ce service, tandis que la commune apprécie l'opportunité de la cession au regard de l'opération d'aménagement globale dans laquelle le bien est intégré, de sa vocation future et des objectifs publics poursuivis.

Il convient également de relever que, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a précisé dans ses prescriptions que "le projet devra prévoir la restauration de la maison existante".

Cette prescription a conduit l'aménageur à maintenir la maison existante dans le projet, alors même que sa conservation et sa restauration constituent une contrainte supplémentaire pour la conception et l'équilibre économique de l'opération. La conservation de ce bâtiment répond notamment à l'objectif de préserver l'alignement urbain existant ainsi que les caractéristiques et la qualité architecturale de la maison, conformément aux prescriptions formulées dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

L'aménageur a ainsi dû intégrer cette contrainte patrimoniale et architecturale dans la conception de son projet et dans son bilan d'opération, la conservation et la restauration de la maison participant directement à la faisabilité du projet d'ensemble.

Cette contrainte, imposée dans le cadre de l'instruction du permis de construire, constitue un élément particulier à prendre en compte dans l'appréciation des conditions de cession du bien communal. Elle participe, avec les objectifs de production de logements et d'aménagement du secteur, à l'intérêt général

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 029-212901508-20260916-DCM2026105-DE

attaché à la réalisation de l'opération et permet de justifier que le prix de cession soit apprécié au regard de l'économie globale du projet et des contraintes particulières pesant sur celui-ci.

Par ailleurs, l'acquisition des parcelles concernées par la cession présente un intérêt direct pour la desserte et la faisabilité de l'opération d'aménagement. En effet, le terrain longeant la maison permet d'assurer l'accès aux parcelles situées à l'arrière et intégrées au périmètre du projet.

La maîtrise foncière de ces parcelles et du chemin constitue ainsi un élément nécessaire à la cohérence de l'organisation foncière et des conditions d'accès aux différents terrains composant l'opération. Elle permet à l'aménageur de disposer des emprises nécessaires à la réalisation et à la desserte de voirie du projet dans sa configuration prévue dans l'OAP.

L'acquisition de ces parcelles ne répond donc pas uniquement à un objectif patrimonial ou foncier : elle participe directement à la faisabilité technique et fonctionnelle de l'opération d'ensemble, en permettant notamment d'assurer l'accès aux parcelles du projet tout en maintenant la maison et son alignement architectural conformément aux prescriptions formulées dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

Ces contraintes foncières, architecturales et patrimoniales doivent ainsi être appréciées globalement dans l'économie de l'opération et constituent des éléments objectifs à prendre en compte par le Conseil Municipal pour apprécier les conditions de cession du bien et le prix proposé par l'acquéreur.

Le Conseil Municipal prend en outre en compte les engagements et obligations qui devront être intégrés dans la promesse de vente puis, le cas échéant, dans l'acte authentique, afin de garantir que les objectifs d'intérêt général ayant justifié la minoration du prix soient effectivement poursuivis et réalisés par l'acquéreur.

Il est notamment prévu que la cession soit réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement de la rue des Plages, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives et des autorisations d'urbanisme nécessaires à cette opération.

La Commune entend ainsi conserver une maîtrise suffisante des conditions de réalisation de l'opération et éviter que la minoration du prix de cession puisse être regardée comme dépourvue de contrepartie effective.

Il est rappelé que la jurisprudence administrative admet qu'une collectivité publique puisse céder un bien à une personne privée pour un prix inférieur à sa valeur lorsque cette cession est justifiée par un motif d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes, appréciées au regard des avantages procurés à la collectivité et des obligations effectivement mises à la charge de l'acquéreur.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Conseil Municipal estime que l'intérêt général attaché à la réalisation de l'opération d'aménagement et de production de logements, ainsi que les contreparties qui seront contractualisées avec l'acquéreur, sont de nature à justifier la différence entre l'évaluation domaniale de 216 000 € et le prix de cession de 90 000 €.

Les frais d'acte, frais de notaire, frais et honoraires liés à la transaction ainsi que les diagnostics nécessaires à la vente seront à la charge de l'acquéreur, sauf stipulation contraire expressément prévue dans l'acte.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;
**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment son article L. 3211-14 ;
**VU** le Code de l'Urbanisme ;
**VU** le PLUI de Quimperlé Communauté et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur Ouest Bourg de MOËLAN-SUR-MER ;
**VU** le permis de construire n° 29150 24 00090 délivré le 11 juillet 2025 et les évolutions envisagées dans le cadre du permis modificatif ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes - 3 rue Contour de la Motte 35044 RENNES - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 029-212901508-20260916-DCM2026105-DE

**VU** la délibération n° 2026/086 du Conseil municipal en date du 1er juillet 2026 relative à la déclaration d'intention de cession du bien communal et à l'autorisation donnée à Madame la Maire de négocier et signer une promesse de vente avec la société Marignan Bretagne ;
**VU** l'avis du service compétent de l'État – service des Domaines en date du 25 juin 2026, estimant la valeur du bien à 216 000 € ;
**VU** la proposition d'acquisition formulée par la société Marignan Bretagne au prix de 90 000 € ;
**VU** l'avis de la commission "Ressources et Vie locale" du 09 septembre 2026 ;
**VU** l'exposé de Madame la Maire ;

## Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, et à la majorité (CONTRE 7 : Sylvie LE DOUAIRON, Gabrielle BOLOU, Xavier LE BRIS, Chriselle FÉNÉON, Gwenaël HERROUËT, Franck CHANVRIL, Julien DESTREMONT) des membres présents ou représentés,

## Décide,

**D'APPROUVER** la cession à la société Marignan Bretagne du bien communal situé 25 rue du Guilly à MOËLAN-SUR-MER, sur les parcelles AK 21, AK 22, AK 23 et AK 174, intégré à l'emprise foncière du projet d'aménagement de la rue des Plages ;

**DE FIXER** le prix de cession du bien à 90 000 €, hors frais d'acte et frais accessoires à la charge de l'acquéreur ;

**D'APPROUVER** la différence de prix qui est inférieur à l'évaluation du service compétent de l'État, fixée à 216 000 €, et au regard des motifs d'intérêt général et des contreparties exposés dans la présente délibération ;

**DE JUSTIFIER** que la minoration du prix de cession est justifiée par l'intérêt général attaché à la réalisation de l'opération d'aménagement et de production de logements, notamment sociaux et en accession sociale, permettant de favoriser le parcours résidentiel, l'accession à la propriété et le maintien de ménages sur le territoire communal ;

**D'INDIQUER** que les conditions et obligations nécessaires à l'effectivité de ces objectifs seront reprises dans la promesse de vente et/ou dans l'acte authentique, dans la mesure juridiquement possible, afin d'assurer la cohérence entre la minoration consentie et les contreparties attendues pour la commune ;

**DE PRÉCISER** que la cession interviendra sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues dans la promesse de vente, notamment celles relatives aux autorisations d'urbanisme, à l'absence de recours et de retrait, à la réalisation des diagnostics techniques obligatoires et à la réalisation des conditions nécessaires à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement ;

**D'AUTORISER** Madame la Maire à négocier et à signer la promesse de vente, l'acte authentique de cession et l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de la présente délibération, dans le respect du prix et des conditions fixés par celle-ci ;

**DE PRÉCISER** que les frais de notaire, frais d'acte, frais et honoraires liés à la transaction et, le cas échéant, les diagnostics nécessaires à la cession seront à la charge de l'acquéreur, sauf disposition contraire expressément acceptée par le Conseil Municipal.

Pour extrait certifié conforme.

**François PLOUËT**
Secrétaire de séance

**Anaëlle JOLIFF**
Maire de MOËLAN-SUR-MER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes - 3 rue Contour de la Motte 35044 RENNES - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Envoyé en préfecture le 17/09/2026
Reçu en préfecture le 17/09/2026
Publié le
ID : 029-212901508-20260916-DCM2026105-DE