Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 029-212901698-20261106-DCM2026064-DE

DELIBERATION

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 novembre 2026

DCM n° 2026-064

L'an deux mil vingt-six, le 6 novembre à 20h00, le Conseil municipal de la Commune de PLOGONNEC (Finistère), légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en salle du Conseil Municipal en Mairie, sous la présidence de M. Didier LEROY, Maire.

Membres présents : Ludovic BARON, Hervé CADIOU, Marie Annick CANÉVET, Céline DANDRIMONT, Ariel HERNANDEZ, Christelle JESTIN, Carole LE FLOC'H, Véronique LE GRAND, Didier LEROY, Caroline MARONAT, Matys PENNANEAC'H, Dominique PERSON, Annick PHILIPPE, Hélène PHILIPPE, Jean Luc RENEVOT, Mickaël ROINNÉ, Yoann SEZNEC, Karine TYMEN

Absent-e-s : Marcel SEZNEC a donné procuration à Dominique PERSON, Daniel PLOUZENNEC a donné procuration à Jean Luc RENEVOT, Emmanuel PINEAU a donné procuration à Didier LEROY, Marion MONVOISIN a donné procuration à Annick PHILIPPE, Emilie LEFEUVRE a donné procuration Marie Annick CANÉVET,

Nombre de conseillers en exercice : 23 Présents : 18 Exprimés : 23

****

URBANISME - CONSTRUCTION LOGEMENTS - TRANSITION ÉNERGÉTIQUE - AFFAIRES ÉCONOMIQUES

Délibération n° 2026-064 : Convention de co-maitrise d'ouvrage avec l'OPAC : opération mixte à Landibilic d'une maison de santé et de 8 logements locatifs

Rapporteurs : M. Didier LEROY, Maire et M. Hervé CADIOU, Adjoint au Maire

Préambule

La Commune de PLOGONNEC souhaite renforcer son offre de locaux dédiés aux professionnels de santé par la réalisation d'une maison de santé sur son territoire. Avec l'appui de la Commune, l'OPAC de Quimper-Cornouaille a ainsi recherché une emprise foncière permettant d'accueillir cet équipement, tout en valorisant au mieux la rue de Landibilic, située à proximité immédiate de l'EHPAD Pen Ar Steïr.

Le site identifié correspond à la partie Nord du bassin de gestion des eaux pluviales réalisé lors de la création du lotissement en 2006. Cet ouvrage s'avère aujourd'hui largement surdimensionné. Les études réalisées ont ainsi permis d'envisager une réduction de son emprise afin de dégager une surface constructible, tout en garantissant la pérennité de la gestion des eaux pluviales de la rue de Landibilic.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35044 Rennes), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux, l'absence de réponse au terme de 2 mois valant décision implicite de rejet.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 029-212901698-20261106-DCM2026064-DE

Cette opportunité présente par ailleurs un intérêt particulier dans le contexte actuel de sobriété foncière et de mise en oeuvre de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), puisqu'elle permettrait de mobiliser un foncier disponible situé en coeur de bourg, sans extension de l'urbanisation sur de nouveaux espaces. La valorisation de cette emprise constitue ainsi une opportunité de densifier le tissu urbain existant et de répondre à plusieurs besoins identifiés sur la commune à partir d'un foncier contraint et déjà intégré au tissu urbain.

La réalisation de cette opération nécessitera toutefois un remblaiement partiel de l'emprise actuelle du bassin afin de rendre le terrain constructible. Ces travaux, ainsi que les contraintes techniques associées à la modification de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, engendreront des surcoûts.

La valorisation de cette emprise permettrait ainsi de réaliser un bâtiment mixte comprenant une maison de santé en rez-de-chaussée et huit logements collectifs répartis aux niveaux supérieurs, en R+1 et R+2. Cette opération permettrait à la fois de répondre aux besoins identifiés en matière d'offre de soins et de développer l'offre de logements sur la commune. Ainsi, la Commune de PLOGONNEC a souhaité faire appel à l'OPAC de Quimper-Cornouaille pour la réalisation de cet ensemble immobilier. En effet, la Commune est actuellement concernée par une forte demande locative, besoin auquel il est difficile de répondre sans création de nouveaux logements sur son territoire.

La configuration du site, caractérisé par une emprise foncière limitée et une localisation en coeur de bourg, conduit à privilégier une opération de densification permettant de valoriser au mieux ce foncier disponible. La superposition de la maison de santé en rez-de-chaussée et de huit logements collectifs permet ainsi de répondre simultanément aux besoins de la Commune en matière d'offre de soins et de logements, sans mobiliser plusieurs emprises foncières.

Compte tenu de cette organisation, les deux programmes sont étroitement liés tant sur le plan architectural que technique, puisqu'ils s'inscrivent dans un même bâtiment et nécessitent une conception et une réalisation coordonnées. Cette imbrication justifie la mise en place d'une co-maîtrise d'ouvrage entre la Commune de PLOGONNEC, maître d'ouvrage de la maison de santé, et l'OPAC de Quimper-Cornouaille, maître d'ouvrage des logements. Elle permettra d'assurer la cohérence globale du projet et de coordonner les différents travaux et équipements communs.

Cette organisation apparaît d'autant plus pertinente que l'opération porte sur un foncier présentant des contraintes techniques importantes, notamment liées à la réduction et au réaménagement du bassin de gestion des eaux pluviales ainsi qu'au remblaiement partiel nécessaire à la constructibilité du site. La mutualisation de ces contraintes dans le cadre d'un projet immobilier unique permettra ainsi d'optimiser la réalisation de l'opération.

Cette opération relève donc de la maîtrise d'ouvrage de la Commune de PLOGONNEC pour la maison de santé et de la maîtrise d'ouvrage de l'OPAC pour les logements.

La convention a pour but de désigner l'OPAC de Quimper Cornouaille comme maître d'ouvrage unique de la totalité de l'opération secteur de Landibilic à PLOGONNEC : maison de santé et logements.

Montage financier

- **L'OPAC de Quimper Cornouaille versera une charge foncière, d'un montant de 56 000 € HT correspondant aux logements à édifier, et sera donc copropriétaire du terrain** ;

- Le chiffrage prévisionnel de l'opération des locaux communaux a été estimé au prix de : 2900€ HT/m² SDP (environ 368 m² de Surface de Plancher) y compris le surcoût lié aux fondations

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35044 Rennes), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux, l'absence de réponse au terme de 2 mois valant décision implicite de rejet.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 029-212901698-20261106-DCM2026064-DE

spéciales, au remblai du bassin et à la reprise des réseaux et berges ; **soit un montant prévisionnel de 1 067 200 € HT.**
Ce montant inclut les travaux et honoraires de tous les prestataires, ainsi que les travaux d'aménagement extérieurs (VRD).

- Il est précisé que la **rémunération de l'OPAC pour ce type de prestation est fixée forfaitairement à un taux de 4% du montant total des dépenses** relatives aux locaux communaux.

- Le financement sera réglé en plusieurs versements échelonnés :
  - 10% à la signature de l'Ordre de Service (terrassements – 4ème trimestre 2026) ;
  - 30% à la fin des travaux de Clos Couvert ;
  - 55% à la réception de l'ouvrage ;
  - 5% à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **Valide** la convention de co-maitrise d'ouvrage avec l'OPAC : opération mixte à Landibilic d'une maison de santé et de 8 logements locatifs

- **Autorise** le Maire à signer la convention

Fait à Plogonnec, le 10/11/2026, le Maire, Didier LEROY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35044 Rennes), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux, l'absence de réponse au terme de 2 mois valant décision implicite de rejet.