Envoyé en préfecture le 22/05/2026
Reçu en préfecture le 22/05/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260518-D2026_05_18_01-DE

PLOUZANÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 33
Présents : 31
Votants : 33
Procuration : 2
Délibération rendue exécutoire le :
Convocation du Conseil Municipal en date du : 11/05/2026
Affichage en date du : 11/05/2026
Publication en date du :

Réception en préfecture :

L'an deux mille vingt six
Le dix huit mai, à 18 h 30

Le Conseil municipal de la Commune de PLOUZANÉ, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Yves DU BUIT, Maire.

Conformément à l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, tous les membres du Conseil Municipal en exercice sont présents, à l'exception de Mme Françoise BLANC qui a donné procuration à Mme Solène BALCON et M. Emmanuel SAVALLI à M. Franck NICOLAS.

Secrétaire de Séance : M. Maxime PRIME

N° 2026-05-18-01

Objet : **Acquisition foncière 7, rue de Brest**

Rapporteur : Françoise GUENEUGUES

Vu le code général des collectivités locales, notamment son article L2121-29,
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu le Contrat de Mixité Sociale,
Vu l'avis favorable de la commission « aménagement et espaces publics » en date du 4 mai 2026,

Depuis quelques années, la commune de Plouzané s'est dotée d'une politique foncière volontariste, en s'appuyant sur les différents outils à sa disposition, qu'ils soient communaux ou métropolitains. Sa situation de ville en première couronne de Brest l'expose aux problématiques contemporaines du logement : difficultés d'accès au logement pour les ménages à revenus modestes, liées à une offre très tendue, que ce soit dans le parc public ou privé.

Par ailleurs, la commune de Plouzané présente la singularité de ne pas disposer de logements d'urgence, malgré des besoins régulièrement identifiés.

Envoyé en préfecture le 22/05/2026
Reçu en préfecture le 22/05/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260518-D2026_05_18_01-DE

C'est donc en cohérence avec ces réflexions que le budget de la commune prévoyait une provision pour permettre à la collectivité de faire face à d'éventuelles opportunités foncières au cours de l'exercice 2026.

Ces dernières semaines, la commune a pris connaissance de la vente d'un bien situé au 7, rue de Brest. Ce bien présente la particularité d'être situé en centralité, dans un tissu urbain relativement dense, composé de logements et d'activités commerciales.

Le bien présente les caractéristiques suivantes :

- 11 pièces, pour une surface habitable de 211 m2, et 450 m2 de surface foncière totale ;
- RDC : un vaste hall d'entrée desservant 2 chambres, un WC, et un local commercial de 57 m2 générant un revenu immédiat ;
- R+1 : un salon séjour, une cuisine, 3 grandes chambres, une salle de bains et un WC ;
- R+2 : un grand grenier aménageable sur dalle béton présentant un réel potentiel pour créer des espaces supplémentaires ;
- l'ensemble dispose par ailleurs d'un sous-sol avec garage.

Fort de sa situation, en plein cœur de La Trinité, le bien dispose par ailleurs d'un potentiel important, qui pourrait permettre à la commune de répondre à quatre enjeux :

  - créer du logement locatif ;
  - disposer de logement(s) d'urgence ;
  - contribuer à la vitalité du tissu commercial en centralité ;
  - permettre à la commune de maîtriser un foncier stratégique dans le secteur de la rue de Brest.

La commune dispose ainsi d'une pré étude de réaménagement de cet ensemble immobilier. Celle-ci fait apparaître les possibilités de division suivantes :

Projet de division	**Surface (m2)**
Loyer commercial Baraine Immo	57,29
Loyer commercial RDC	31,5
1 T3 R+1	41,85
1 T3 R+1	56,35
1 T3 R+2	42,75
1 T1 R+2	30,55
TOTAL	260,29

Le prix du bien est fixé, après négociation, à 330 000 €, auquel il faut ajouter les frais d'agence, pour un montant de 13 200 €, ainsi que les frais divers (notaire, droits d'enregistrement...), estimés à 25 000 €. Le montant de l'acquisition s'élève donc à 368 200 €.

Pour procéder au projet de division et mettre en location les différents lots de l'immeuble, d'importants travaux sont à prévoir. La commune devra par conséquent faire appel à une maîtrise d'œuvre pour l'estimation des travaux à intervenir, la coordination du chantier et le suivi de celui-ci. C'est une enveloppe prévisionnelle de près de 400 000 € qu'il conviendra de provisionner pour concrétiser ce programme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2026
Reçu en préfecture le 22/05/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260518-D2026_05_18_01-DE

En fonction du type de loyer perçu (loyer commercial, classique, logement d'urgence), la commune peut envisager un revenu annuel d'un peu plus de 30 000 €.

La commune dispose actuellement de fonds propres relativement importants. Aussi, l'acquisition de l'immeuble pourrait être supportée sans faire appel à l'emprunt. La partie rénovation, quant à elle, pourrait être financée par un emprunt, dont l'annuité correspondrait aux revenus générés par les loyers.

Compte tenu du montant de la transaction, l'avis du service des Domaines a été sollicité (estimation DS : 30329790 en date du 01/04/2026, annexée à la présente délibération). Le service a estimé le bien à 300 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 %. La commune, à l'appui de cette estimation, a pu négocier la vente au prix susmentionné de 330 000 €, alors que celui-ci était fixé à 380 000 €. Les frais de notaire seront à la charge de la ville de Plouzané.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

➢ ***APPROUVE*** l'acquisition par la ville de Plouzané de la parcelle bâtie cadastrée section BY 51 d'une contenance de 450 m² pour un montant de **trois cent trente mille euros** (330 000 €), auxquels s'ajoutent **treize mille deux cents euros** (13 200 €) de frais d'agence ;

➢ ***DONNE POUVOIR*** à Monsieur le maire ou à son représentant pour signer l'acte authentique à intervenir ;

➢ ***PRECISE*** que les frais de notaire seront à la charge de la ville de Plouzané ;

➢ ***DONNE POUVOIR*** à Monsieur le Maire ou son à représentant pour signer la convention de mandat de location à intervenir entre la Commune et un gestionnaire de patrimoine immobilier ;

➢ ***PRECISE*** que la dépense sera inscrite au budget principal à la section d'investissement au chapitre 21 « immobilisations corporelles », article 2115 « terrains bâtis ».

Le secrétaire de séance,

Maxime PRIME

MAIRIE DE PLOUZANE
29 (Finistère)

Pour extrait conforme,
Plouzané, le 19 mai 2026
Le Maire,

Yves DU BUIT