Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 035-213502396-20261005-D202687B-DE

Retiers

REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 05 OCTOBRE 2026

Date de Convocation : 29/09/2026

Mise en ligne le 06/10/2026

Nombre de conseillers :

En exercice : 27
Présents : 22
Votants : 26
Quorum : 14

L'an deux mille vingt six
Le lundi 05 octobre à 20 heures 30 minutes

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Thierry RESTIF, Maire

PRESENTS : M. RESTIF, Mme PÉRON, M. LE VERGER, Mme AUBERT PLARD, M. DELENCLOS, Mme FERRÉ, M. LUGAND, Mme MASSARD, M. BONNIER, M. BOTTIER, Mme BOUCHET, M. BRÉAL, Mme CORGNE LAVIGNE, Mme GAUTIER, Mme KIRIOLET, M. LANOË, M. LECELLIER, Mme LEGGERI, M. HUGER, Mme PORAS, M. SOLLIER, Mme SOURDRILLE

EXCUSÉS : M. GUIBERT, M. CARRÉ, Mme GARNIER, M. SANDOZ, Mme VILFEU

POUVOIR : M. GUIBERT donne pouvoir à M. BONNIER
Mme GARNIER donne pouvoir à Mme GAUTIER
M. SANDOZ donne pouvoir à M. RESTIF
Mme VILFEU donne pouvoir à Mme AUBERT PLARD

SECRÉTAIRE : Mme Muriel FERRÉ est nommée secrétaire de séance.

Les membres du Conseil municipal reconnaissent que les convocations ont été régulières et qu'une note de synthèse était bien annexée aux convocations.

2026-87 – Domaine et Patrimoine – Lotissement les Hameaux de la Gérardais – lots A, 1, 2 et 3 – Projet de construction de logements sociaux – Cession du terrain

Monsieur LUGAND, adjoint en charge de l'urbanisme, présente le rapport suivant :

Rapport :

Dans le cadre de sa politique en faveur du développement de l'offre de logements locatifs sociaux, la commune souhaite permettre la réalisation d'un programme d'environ quinze logements sur les terrains situés dans le lotissement des Hameaux de La Gérardais.

À cette fin, la commune a lancé, en mai 2024, un appel à manifestation d'intérêts destiné à identifier un opérateur en mesure de porter un projet répondant à cet objectif. À l'issue de cette démarche, des échanges ont été engagés avec le bailleur social Néotoa et le promoteur Maisons MTB (ex Maisons Tradi Bretagne).

Le projet retenu prévoit la cession à Maisons MTB, des parcelles cadastrées section ZI n°567, 568, 579, 580 et 581, pour une superficie totale de 1 705 m², afin d'y réaliser ce programme de quinze logements à vocation sociale.

Le montage de l'opération prévoit que Maisons MTB assure la réalisation du programme immobilier et procède ensuite à la vente de l'intégralité des logements à un bailleur social dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Le bailleur social identifié est Néotoa, qui a vocation à acquérir l'intégralité du programme et à en assurer la destination en logements locatifs sociaux.

Les logements seront financés en PLUS/PLAI, contribuant ainsi au développement et à la diversification du parc de logements locatifs sociaux sur la commune.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 035-213502396-20261005-D202687B-DE

Cette opération s'inscrit dans les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2022-2027 de Roche aux Fées Communauté, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 28 mars 2023 et auquel le Conseil municipal a donné un avis favorable par délibération du 15 mai 2023.
Le PLH3 prévoit notamment la production, à l'échelle du territoire, de 1 073 logements sur la période 2022-2027, dont 20 % de logements locatifs sociaux. La commune de Retiers s'est engagée à produire 220 logements sur la période, dont 44 logements HLM.

La cession des terrains à MTB est directement liée à la réalisation de ce programme de logements locatifs sociaux. La destination des terrains et l'engagement des Maisons MTB de revendre l'intégralité du programme à un bailleur social constituent des conditions essentielles de la cession.

Le prix de cession proposé est fixé sur la base d'un ratio de 70 € HT par m² de surface habitable (SHAB).
Au regard du capacitaire actuellement envisagé, le montant prévisionnel de la cession est estimé à environ 84 750 € HT.
Le montant définitif sera déterminé en fonction de la surface habitable résultant du permis de construire, sur la base du ratio de 70 € HT/m² SHAB.

La cession des terrains est indissociable de la réalisation du programme de logements à vocation sociale et de l'engagement de MTB de revendre l'intégralité du programme à un bailleur social dans le cadre d'une VEFA. La destination des terrains constitue ainsi une condition substantielle de la cession.

Ceci exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2241-1 ;
Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH3) 2022-2027 de Roche aux Fées Communauté, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 28 mars 2023,
Vu la délibération du Conseil municipal du 15 mai 2023 portant avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat 2022-2027 de Roche aux Fées Communauté,
Vu l'appel à manifestation d'intérêts lancé par la commune en mai 2024 en vue de favoriser la réalisation de logements à vocation sociale,
Vu l'avis de l'autorité compétente de l'État en date du 21/08/2024 portant sur la valeur vénale des biens concernés pour une durée de 12 mois
Vu la saisine de l'autorité compétente de l'État en date du 02/10/2026 pour actualiser l'avis de 2024,

Considérant que la réalisation de ce programme, en ce qu'il prévoit la réalisation de quinze logements financés en PLUS/PLAI, contribue au développement et à la diversification de l'offre de logements locatifs sociaux sur la commune,
Considérant que la cession des terrains à Maisons MTB est indissociable de l'engagement pris par celui-ci de réaliser le programme objet de l'appel à manifestation d'intérêts et de revendre l'intégralité du programme au bailleur social identifié Néotoa,
Considérant que l'obligation de destination des terrains à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux constitue une condition substantielle de la cession

Le conseil municipal, après en avoir discuté et délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

Autorise la cession à Maisons MTB des parcelles cadastrées section ZI n°567, 568, 579, 580 et 581, conformément au plan annexé à la présente délibération, pour une superficie totale de 1 705 m², en vue de la réalisation d'un programme de quinze logements à vocation sociale.

Envoyé en préfecture le 07/10/2026
Reçu en préfecture le 07/10/2026
Publié le
ID : 035-213502396-20261005-D202687B-DE

Retiers

Autorise, préalablement à la signature de l'acte authentique et sous réserve de la conclusion d'un accord écrit définissant les conditions d'intervention, Maisons MTB à accéder aux terrains afin de réaliser les études, sondages et investigations nécessaires à la conception du projet,
Cette autorisation d'accès anticipé ne vaut ni transfert de propriété, ni autorisation de commencer les travaux de construction.

Précise que les terrains seront cédés :

- Bornés
- nus et dépourvus de toute construction
- dépourvus de toute pollution connue à la date de la vente
- viabilisés et pourvus des attentes nécessaires en matière d'eaux usées, d'eaux pluviales et de télécommunications, ainsi que d'un coffre Enedis, selon les modalités définies pour les différents lots et le macro-lot.

Autorise la cession des terrains sur la base d'un prix de 70 € HT par m² de surface habitable (SHAB) et préciser que le montant définitif de la cession sera déterminé au regard de la surface habitable résultant du permis de construire, sur la base de ce ratio.
À titre indicatif, au regard du capacitaire actuellement envisagé, le montant de la cession est estimé à environ 84 750 € HT,

Précise que Maisons MTB aura l'obligation de revendre l'intégralité du programme réalisé à un bailleur social dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le bailleur social identifié pour cette opération étant Néotoa.
Cette obligation constitue une condition essentielle de la cession et sera expressément reprise dans l'acte authentique de vente ainsi que, le cas échéant, dans tout acte ou convention préalable à la vente.

Désigne l'Office notarial PIED – LE POUPON de Retiers pour assister la commune dans le cadre de cette transaction et **précise** que les frais liés à la cession seront à la charge de l'acquéreur.

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier, notamment l'acte authentique de vente à intervenir.

P.J. en annexe : Plan

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Le Maire

Thierry RESTIF

MAIRIE de RETIERS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ille-et-Vilaine

La secrétaire de séance

Muriel FERRÉ