

VILLE de SAINT BRIAC SUR MER
18, rue de la Mairie
35800 SAINT BRIAC SUR MER

CONSEIL MUNICIPAL
du 12 octobre 2026

Date de la convocation : 06 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le douze du mois d'octobre à 18h, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni le conseil municipal de la commune de Saint Briac sur Mer

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

Mr Philippe FOURNEYRON, Mme Delphine SCHIMPF, Mr Christophe RICOUR, Mme Ginette JÉGU, Mr Pascal GALICHON, Mme Isabelle LE FERREC, Mme Mélanie BILLOT-TOULIC, Mr Bernard LALOUX, Mme Emmanuelle HUBLOT, Mr Jean-Christophe PÉAN, Mme Eugénie BUCHON, Mr François-Régis SIRJACQ, Mme Delphine JOREL, Mr Emmanuel HOUDEAU, Mr Vincent DENBY- WILKES, Mme Cécile GEFFROY.

Absents excusés : 2

Mme Natalie DOAT-CHARPENTIER a donné procuration à Mr Christophe RICOUR.
Mr Valéry LAMOURE a donné procuration à Philippe FOURNEYRON.

Absent : 1

Mr Marc LAFOURCADE

Mme Delphine JOREL a été désignée en qualité de secrétaire par le conseil municipal (art. L. 2121-15 du CGCT).

Nombre de conseillers en exercice : 19
Nombre de présents ou représentés : 18
Nombre de votants : 18

2026-63 DOMAINE ET PATRIMOINE- DELIBERATION APPROUVANT LE PRINCIPE DE L'EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE SIS 1 RUE DE LANCIEUX A SAINT-BRIAC-SUR-MER (35800), SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION AR n°17, 18 et 128

La procédure de mise en sécurité lancée à l'encontre de la propriété de Monsieur Jean-Pierre DAGORNE a débuté à la suite d'une expertise judiciaire ordonnée par le Tribunal Administratif de Rennes, à la demande de la Commune de Saint-Briac-sur-Mer.

Le premier rapport d'expertise, rédigé par Jean-Lou Delaville le 17 octobre 2024, a été réalisé dans le cadre d'une ordonnance de référé constat du 1er octobre 2024.

L'expert a constaté que le bâtiment principal et sa dépendance ne présentaient pas les garanties de solidité et de sécurité, ni pour les occupants éventuels, ni pour les tiers.

Il a relevé des désordres importants tels que la toiture en très mauvais état avec de nombreuses ardoises manquantes, des infiltrations d'eau, la présence de champignons lignivores (mérule), des tirants de maintien des façades, des fissures importantes, ainsi que des déformations structurelles. Le bâtiment n'était plus habitable dans des conditions normales d'hygiène et de salubrité, et l'accès devait être interdit.

L'expert a proposé deux solutions pour mettre fin au danger :

- une réhabilitation lourde intégrale ou une démolition/reconstruction,
- tout en recommandant des mesures d'urgence à réaliser avant la fin de l'année 2024, notamment le bâchage des toitures et la mise en place d'un périmètre de sécurité de 1,5 m autour des façades et pignons du bâtiment principal et de la dépendance.

Sur la base de ce rapport, l'arrêté municipal n°2024-289 a été pris le 28 octobre 2024 selon la procédure d'urgence.

Cet arrêté déclare les bâtiments en état de danger imminent et impose au propriétaire, Monsieur DAGORNE, des mesures urgentes pour garantir la sécurité publique :

- bâcher la toiture du bâtiment principal et prévoir une vérification régulière,
- et pour la dépendance soit bâcher la toiture, soit procéder à sa démolition complète avec protection des murs. Ces travaux devaient être réalisés avant le 31 décembre 2024.

L'arrêté interdit l'accès, l'habitation et toute utilisation des immeubles, sauf pour les services de police, de secours et les entreprises chargées des travaux. Un périmètre de sécurité de 1,5 m est également mis en place.

Par la suite, et en raison de l'absence d'exécution des mesures prescrites par Monsieur Dagorne, le maire a sollicité un complément d'expertise auprès de Jean-Lou Delaville, qui a rendu un second rapport le 15 septembre 2025.

Ce rapport a confirmé la dégradation continue de la situation, notamment l'absence de bâchage de la toiture et l'apparition de champignons lignivores (mérule) qui n'étaient pas présents lors de la première visite.

L'expert a alors indiqué que la démolition/reconstruction serait probablement moins coûteuse qu'une rénovation avec sécurisation, compte tenu des contraintes liées à la présence de mérule, des tirants et des exigences de l'Architecte des Bâtiments de France, qui impose des contraintes sur les matériaux et l'apparence des façades.

En conséquence, le maire a engagé une procédure contradictoire préalable en adressant un courrier à Monsieur Dagorne le 17 novembre 2025, l'informant de l'intention d'édicter un arrêté de mise en sécurité selon la procédure ordinaire, assorti d'une interdiction définitive d'habiter, conformément aux articles L. 511-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ce courrier invitait Monsieur Dagorne à formuler ses observations dans un délai d'un mois.

En l'absence de réponse utile de Monsieur Dagorne, le maire a pris l'arrêté municipal n°2026-053 le 11 février 2026, déclarant les bâtiments en état de danger selon la procédure ordinaire, prescrivant des mesures urgentes et conservatoires similaires au premier arrêté, assorti d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les immeubles.

Dans la mesure où il n'existe aucune perspective d'exécution volontaire de la démolition prescrite par l'arrêté du 11 février 2026, il est proposé à la commune d'acquérir l'immeuble afin de procéder à sa démolition, selon la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À cette fin, un dossier de demande d'engagement de la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable – joint à la présente délibération – sera remis au préfet d'Ille-et-Vilaine.

La décision d'exproprier sera prise par le préfet d'Ille-et-Vilaine, par un arrêté :

- déclarant d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble et désignant la commune de Saint-Briac-sur-Mer comme collectivité au profit de laquelle l'expropriation est poursuivie ;
- déclarant cessibles l'immeuble et les terrains concernés par l'expropriation ;
- fixant le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ;
- déterminant la date à laquelle il pourra être pris possession l'immeuble et les terrains expropriés.

Il est précisé que, dans une décision n°2025-35256-84347 du 5 décembre 2025, le service des Domaines a évalué la valeur de l'immeuble à 113 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est rappelé que l'article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation ou à l'utilisation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu après déduction des frais entraînés par leur démolition. À cet égard, si l'avis du Domaine du 5 décembre 2025 retient une valeur vénale de 113 000 euros en prenant en compte un coût de démolition estimé à 29 000 euros, le devis établi le 2 juillet 2026 par la société EIFFAGE Construction Bretagne évalue désormais le coût réel prévisionnel des travaux de démolition à 74 228,10 euros HT, soit 89 073,72 euros TTC. Dans ces conditions, il apparaît vraisemblable que le juge de l'expropriation, saisi aux fins de fixation de l'indemnité définitive, soit conduit à retenir une indemnité sensiblement inférieure à l'évaluation domaniale, après prise en considération du coût actualisé de la démolition conformément aux dispositions de l'article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans ces conditions, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver la procédure d'expropriation d'une maison à usage d'habitation et une dépendance, sises à SAINT-BRIAC-SUR-MER (35800), 1 rue de Lancieux, sur les parcelles cadastrées section AR numéro 17, 18 et 128, selon les dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'approuver le projet de dossier de saisine du préfet présentant la situation de l'immeuble et la procédure de mise en sécurité en vigueur à ce jour, ainsi que sa mise à disposition pour consultation du public en mairie, sur la base des éléments essentiels du dossier joint en annexe ;
- d'autoriser le Maire ou son représentant à solliciter auprès du préfet d'Ille-et-Vilaine la déclaration d'utilité publique et de cessibilité au profit de la commune de Saint-Briac-sur-Mer ;
- d'autoriser le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-1 et suivants ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L. 511-1 et suivants ;

VU l'arrêté municipal n°2024-289 a été pris le 28 octobre 2024 selon la procédure d'urgence ;

VU l'arrêté municipal n°2026-053 le 11 février 2026, déclarant les bâtiments en état de danger selon la procédure ordinaire ;

VU l'ordonnance du 1^{er} octobre 2024 du président du tribunal administratif de Rennes désignant Jean-Lou DELAVILLE en qualité d'expert ;

VU le rapport d'expertise contradictoire du 17 octobre 2024 rédigé par Monsieur Jean-Lou DELAVILLE ;

VU le rapport d'expertise contradictoire complémentaire du 15 septembre 2025 rédigé par Monsieur Jean-Lou DELAVILLE ;

CONSIDÉRANT que Monsieur Jean-Pierre DAGORNE est propriétaire des parcelles cadastrées commune de SAINT-BRIAC-SUR-MER Section AR n° 17, n° 18 et n° 128 ;

CONSIDÉRANT les constats suivants portant sur la maison d'habitation sise sur la parcelle AR n° 18 :

- Extérieurement :
 - La toiture est en très mauvais état : il manque de nombreuses ardoises ;
 - La présence d'ardoises prêtes à tomber sur la voie publique ;
 - La présence de tirants démontrant que la construction a été sujette à des déformations structurelles ;
 - La présence d'une fissure importante à l'angle Est ;
 - La présence d'une fissure importante au niveau d'un linteau au 2^{ème} étage au Nord-Est ;
- Intérieurement :
 - La maison subit les dégâts des infiltrations d'eau par la toiture jusqu'au 1^{er} étage ;
 - La maison est attaquée par les champignons et la vrillette,
 - Le linteau bois de la porte d'entrée présente une déformation importante ;

CONSIDÉRANT les constats suivants portant sur la dépendance sise sur la parcelle AR n° 17 :

- La toiture est en très mauvais état ;
- La présence de fissures importantes sur la façade donnant sur la voie publique ;

CONSIDÉRANT qu'en raison des risques et dangers importants rapportés par Monsieur Jean-Lou Delaville, expert judiciaire, et résultant des considérations précédentes, la propriété de Monsieur Jean-Pierre DAGORNE était dans une situation de danger imminent qui a justifié l'édiction d'un arrêté de mise en sécurité d'immeuble n° 2024-289 en date du 28 octobre 2024 selon la procédure d'urgence régie par les dispositions de l'article L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation susvisé ;

CONSIDÉRANT que l'arrêté du 28 octobre 2024 n'a pas été exécuté par Monsieur DAGORNE ; qu'en conséquence, Monsieur le Maire a sollicité auprès de Monsieur Jean-Lou DELAVILLE un complément d'expertise ; qu'aux termes de son rapport du 15 septembre 2025, l'expert estime qu'une démolition/reconstruction devrait être moins onéreuse et ce quand bien même l'Architecte des Bâtiments de France imposerait des contraintes de matériaux ;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe aucune perspective d'exécution spontanée de l'arrêté municipal n°2026-053 le 11 février 2026 par Monsieur DAGORNE ;

CONSIDÉRANT que la préservation de l'ordre public recommande que la commune de Saint-Briac-sur-Mer acquière l'immeuble afin de résorber la situation d'insécurité ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL A L'UNANIMITE :

APPROUVE le projet de dossier de saisine du préfet présentant la situation de l'immeuble et la procédure de mise en sécurité en vigueur à ce jour, ainsi que sa mise à disposition pour consultation du public en mairie, sur la base des éléments essentiels du dossier joint en annexe ;

AUTORISE le Maire ou son représentant à solliciter auprès du préfet d'Ille-et-Vilaine la déclaration d'utilité publique et de cessibilité au profit de la commune de Saint-Briac-sur-Mer ;

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.

Saint-Briac sur mer le 12 octobre 2026,
Le Maire
Philippe FOURNEYRON

