SAINT-MÉEN-LE-GRAND

LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 035-213502974-20260302-D2026_031-DE

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290) **CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 2 MARS 2026**	**Délibération n° 2026/031** **N/7.2**
Objet : Cession parcelles Lotissement « La Forêt » - rue Henri Letort : Promesse Unilatérale de Vente (mise à jour)	

Le conseil municipal, convoqué le **mardi 25 février 2026**, s'est réuni le **lundi 2 mars 2026 à 20 heures 00** sous la présidence de M. Pierre **GUITTON,** Maire, **à la Mairie- Salle du Conseil Municipal 2ième étage –** en Saint-Méen-le-Grand.

PRÉSENTS.ES : M. Pierre **GUITTON**, **Maire**,
M. Philippe **CHEVREL,** Mme Annette **LELU**, M. Michel **GLOTIN**, Mme Laurence **FLEURY,** Mme Jocelyne **DELACOUR,** M. Claude **VILLAUME, Adjoints.es au Maire,**

M. Yves **RIO,** M. Christian **DENIEL conseillers.ières municipaux.ales délégués.ées,**

M. Robert **CHEVALIER,** Mme Françoise **BEKONO,** M. Didier **VITRE**, M. Alain **PERCEVAULT,** Mme Laura **VILLER-ONFROY,** M. David **FUR,** Mme Alexandra **VETEL,** M. Pierre **PAYOU,** M. Mario **GAPAIS Conseillers.ières Municipaux.ales.**

ABSENTS.ES EXCUSÉS.ES : Mme Anne **DIVET,** M. Philippe **CARISSAN,** Mme Marie-Hélène **LE PAPE,** Mme Sylvie **COMMUNIER,** M. Yann **GUÉRANDEL**

ABSENTS.ES : Mme Odile **CHEMIN-VAUGON,** Mme Béatrice **MOREL,**

POUVOIRS : Mme Anne **DIVET à** M. Michel **GLOTIN**
M. Philippe **CARISSAN à** Mme Jocelyne **DELACOUR**
Mme Sylvie **COMMUNIER à** M. Claude **VILLAUME**
M. Yann **GUÉRANDEL à** Mme Laura **VILLER-ONFROY**

M. Robert **CHEVALIER** est désigné(e) comme secrétaire de séance.

****

Le conseil municipal ;

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu l'instruction comptable M57,
Vu le Code général des impôts (CGI),
Vu le Code des Impositions sur les Biens et les Services (CIBS)
Vu le projet d'aménagement d'un nouveau lotissement situé rue Henri Letort,
Considérant que les parcelle cadastrées section A 819, 1024, 1040, 1056p appartiennent à la commune de Saint-Méen-le-Grand pour une surface de 23 825 m² environ :

- parcelles cédées au Promoteur ATARAXIA PROMOTION : section A 819p et 1056p,
- parcelles cédées à l'aménageur CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER : A 1024, 1040 et 1056p,

Vu l'avis n° 24055479 de France Domaine en date du 30 mai 2025,
Vu l'avis complémentaire n° 28201852 de France Domaine en date du 17 décembre 2025,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 décembre 2025 n° D/2025/118 autorisant M. le Maire à signer les promesses unilatérales de vente et listant les conditions suspensives,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2026 n° D/2026/006 précisant les règles d'assujettissement à la TVA des cessions à la TVA sur marge,

Entendu l'exposé sur l'assujettissement des ventes de terrains à bâtir ;
Considérant qu'il convient de se prononcer sur cet assujettissement de la cession desdites parcelles ;
Considérant qu'il convient de mettre à jour les conditions suspensives ;

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 035-213502974-20260302-D2026_031-DE

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290) **CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 2 MARS 2026**	**Délibération n° 2026/031** **N/7.2**
Objet : Cession parcelles Lotissement « La Forêt » - rue Henri Letort : Promesse Unilatérale de Vente (mise à jour)	

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

- d'annuler la délibération en date du 26 janvier 2026 n° D/2026/006,
- de confirmer la cession des parcelle cadastrées section A 819p, 1024, 1040, et 1056p appartenant à la commune de Saint-Méen-le-Grand pour une surface de 23 825 m² environ comme suit :
    - Phase 1 : parcelles cédées au Promoteur ATARAXIA PROMOTION : section A 819p et 1056p pour une surface de 6 820 m²,
    - Phase 2 :parcelles cédées à l'aménageur CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER : A 1024, 1040 et 1056p pour une surface de 17 005 m²,
- de préciser que les parcelles et les surfaces précises seront actées par document de géomètre-exper,
- d'accepter l'offre globale d'acquisition de 380 000€ H.T. pour l'emprise foncière totale sous conditions suspensives qui sont les suivantes :

PHASE 1

- La Phase 1 sera réalisée par le Promoteur ATARAXIA PROMOTION selon un calendrier rapide, sécurisé par une vente en bloc à un bailleur social. Le montant associé à cette Phase 1 est de 300 000€ HT, pour l'acquisition d'environ 6 820 m2.
- La promesse unilatérale de vente prévoira les modalités suivantes :
    - Durée : 17 mois
    - Indemnité d'immobilisation : 5% cautionnés dans les 90 jours de l'obtention du permis de construire permettant la réalisation du projet,
    - Faculté de Substitution pour une entité du Groupe Crédit Mutuel Immobilier
    - Conditions suspensives :
        - Obtention des autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet immobilier, purgées de tous recours et retrait, devenue définitive et pouvant être mise en œuvre immédiatement, pour la réalisation d'un ensemble immobilier, développant une Surface de Plancher minimum de 3.300 m2 de logements locatifs sociaux ;
        - Signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social pour la vente de logements locatifs sociaux pour un prix minimum de 2.300€HT / m2 SHA et obtention des agréments et financements nécessaires à cette acquisition ;
        - obtention par le PROMETTANT de toute autorisation administrative qui serait nécessaire à la création et à la réalisation d'un accès sécurisé véhicules aux BIENS permettant la desserte du programme immobilier du BENEFICIAIRE à partir de la RD 125 (rue Henri Letort), devenue définitive et exécutoire immédiatement ;
        - Obtention d'un audit environnemental confirmant la compatibilité du sol et du sous-sol avec l'usage envisagé d'habitations avec jardin d'agrément, et sans restriction d'usage ;
        - Obtention d'un rapport de sol confirmant la possibilité de réaliser le projet à l'aide de fondations superficielles (absence de fondations spéciales et de nécessité de réaliser des ouvrages de protection contre l'eau) ;
        - Absence de toutes prescriptions archéologiques, de toutes inscriptions, charges, de procédure et purge de tout droit de préemption ou de préférence, absence d'amiante, et termites ;
        - Absence de prescription de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 035-213502974-20260302-D2026_031-DE

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290) **CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 2 MARS 2026**	**Délibération n° 2026/031** **N/7.2**
Objet : Cession parcelles Lotissement « La Forêt » - rue Henri Letort : Promesse Unilatérale de Vente (mise à jour)	

- Obtention de l'ensemble des autorisations au titre du Code de l'environnement, et nécessaires au démarrage effectif des travaux (éventuelle loi sur l'eau, dérogation aux espèces protégées, zone humide, etc…) sans mesures compensatoires.

PHASE 2

- La Phase 2 sera réalisée par l'aménageur CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER, qui développera 35 lots à bâtir. Le montant associé à cette Phase 2 est de 80 000€ HT, pour l'acquisition d'environ 17 005 m2.
- La promesse unilatérale de vente prévoira les modalités suivantes :
  - Durée : 17 mois
  - Faculté de Substitution pour une entité du Groupe Crédit Mutuel Immobilier
  - Conditions suspensives :
    - Purge de tout droit de préemption,
    - Obtention d'un Permis d'aménager, purgé de tout recours et retrait,
    - Taux de pré-commercialisation de 30%,
    - Absence de prescription archéologique,
    - Absence de toute pollution,
    - Terrain libéré de toute occupation.

- de demander aux services fiscaux l'assujettissement au régime de la TVA la vente desdites parcelles,
- de préciser que les montant de la vente H.T. sont comme suit :
  - Phase 1 : 300 000,00€ (soit 43,99€/m² x 6 820 m²),
  - Phase 2 : 80 000,00€ (soit 4,70€/m² x 17 005 m²),
- de préciser que le montant de Tva exigible est de 76 000,00€ réparti comme suit :
  - Phase 1 : 60 000,00€ (300 000€ HT x TVA 20%),
  - Phase 2 : 16 000,00€ (80 000€ HT x TVA 20%).

- de préciser que les différents actes notariés nécessaires à cette opération seront reçus par Maître BRUN, successeur de Maître PATARD, notaire à Saint-Méen-le-Grand ;
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant, adjoint au maire ayant reçu délégation à signer les promesses unilatérales de vente et des actes de transfert de propriété correspondants ainsi que tous les actes consécutifs ou corollaires à ces acquisitions conformément à la convention de partenariat d'aménagement conclue avec les sociétés Promoteur ATARAXIA PROMOTION et Aménageur CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER pour l'aménagement du secteur rue Henri Letort « Lotissement de la Forêt ».

Membres afférents à l'Assemblée (Art. 2121-2 du CGCT)	**27**
Membres en exercice :	**25**
Membres qui ont pris part à la présente délibération (votants) :	**18**

Type de Scrutin :		
Scrutin à main levée ☑	Scrutin public ☐	Scrutin secret ☐

SAINT-MÉEN-LE-GRAND

LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 035-213502974-20260302-D2026_031-DE

COMMUNE DE SAINT-MÉEN-LE-GRAND (35290)

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 2 MARS 2026

Délibération n° 2026/031

N/7.2

Objet : Cession parcelles Lotissement « La Forêt » - rue Henri Letort : Promesse Unilatérale de Vente (mise à jour)

Nombre de suffrages exprimés :	**22**
Vote Pour :	**22**
Vote Contre :	**0**
Abstention :	**0**
Seuil de la majorité absolue :	**12**

Décision :	
Adoptée à la majorité ☐	Adoptée à l'unanimité ☑
Rejetée à la majorité ☐	Rejetée à l'unanimité ☐

Pour extrait conforme, **le 3 mars 2026**
Le Maire,
Pierre **GUITTON**

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes (*Hôtel de Bizien 3, Contour de la Motte CS44416 35044 RENNES CEDEX*) dans un délai *de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.*
De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.