Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le
ID : 056-215600172-20260401-202628-DE

Département du **MORBIHAN**
COMMUNE DE BIGNAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le mercredi 1er Avril deux mille vingt-six, à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de BIGNAN dûment convoqué, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Mme Chantal BIHOËS, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23
Date de la convocation du Conseil Municipal : 25 Mars 2026

Etaient présents : MM. BIHOES Chantal, LE POULICHET Yves-Marie, BEGUIN Christelle, LOHEZIC Mikaël, GABEL Géraldine, BEUVE Eric, OFFRET-MARIE Carole, LE CORF Henri, PERRON Eliane, DELMAS Eliane, CLEQUIN Yolande, JEHANNO Yves (arrivé point 2026-24), LE ROUX Sandrine, PEDEN Yves, RIBAULT Joséphine, CASAGRANDE Donovan, PREAUD Jean-Paul, LAUDRIN Joël, FIEYRE Clémence, HYLKEMA Mirjam, JEHANNO David.

Procurations : M. PICAUD Romain à Mme BIHOES Chantal, M. LACOURT Franck à M. Yves-Marie LE POULICHET

Désignation du secrétaire de séance
Mme BIHOES Chantal est désignée comme secrétaire de séance.

Vente de logements par Espacil au niveau du Pradigo : position du Conseil

Mme Géraldine GABEL, Adjointe aux affaires sociales, fait part au Conseil de la présentation, lors de la dernière séance, par Espacil, bailleur gestionnaire, du projet de vente d'une partie de son parc, afin de réinvestir et de faire de la réhabilitation. Cette vente se ferait, prioritairement, auprès des locataires et concernerait la résidence du Pradigo, soit 20 logements. Elle souligne que, pour ce faire, le bailleur a besoin de l'accord de la Municipalité avant de saisir M. le Préfet soit un délai global estimé entre 3 et 6 mois.
Si le bailleur recueille ces avis favorables, alors il fera intervenir successivement :

- Le géomètre afin de procéder à la parcellisation ;
- le chargé de patrimoine pour coordonner certains travaux d'amélioration et d'aménagement (notamment le traitement des algues rouges en façade).

En conséquence, la mise en vente de cette résidence n'interviendrait pas avant 2027.

Concernant l'accession par le locataire occupant : le prix de vente des logements sera fixé par ESPACIL HABITAT en tenant compte du prix du marché décoté afin de faciliter l'accession sociale à la propriété.
Il est précisé que les locataires en place pourront acquérir le logement qu'ils occupent s'ils sont en place depuis au moins 2 ans.

Dans le cadre d'un logement vacant, selon l'Article L443-11 du CCH ils peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :

– à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;

Envoyé en préfecture le 09/04/2026
Reçu en préfecture le 09/04/2026
Publié le
ID : 056-215600172-20260401-202628-DE

– à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales ;
– à toute autre personne physique.

Avant de solliciter la position des élus, Mme Géraldine GABEL précise que la marge de manœuvre du Conseil peut-être :

- accord pour tout ;
- accord partiel ;
- accord sous condition de reconstituer le patrimoine en fixant une date.

De plus, elle précise que les bailleurs sociaux ont l'obligation d'entreprendre des travaux de rénovation tous les 35 ans soit d'ici 10 ans pour ce parc. Or, au travers du CCAS elle est en contact avec une partie des locataires. Eux ne veulent pas partir mais jugent leur logement insalubre. De plus, s'ils devaient les acheter ils seraient dans l'obligation de rester dans les lieux pendant 5 ans. Le prix fixé serait celui du marché avec application d'une décote. Et, ce qui l'inquiète est l'impression d'engager cette démarche pour éviter au bailleur de réaliser les travaux et que les locataires/acquéreurs s'enflamment devant cette opportunité sans se rendre compte du coût de la rénovation sachant qu'il s'agit majoritairement de logements classés D et E.
Mme le Maire souligne que Morbihan Habitat a aussi ce type de programme de revente.
M. Jean-Paul PREAUD, Conseiller Municipal, relève que, si le projet de revente ne se fait pas, le bailleur n'a pas d'obligation de rénovation des logements et qu'en tout état de cause les lcoataires continueraient à occuper, pendant au moins dix ans, un logment « insalubre ».
Malgré tout, M. Yves JEHANNO rejoint Mme Géraldine GABEL dans ses réflexions et considère qu'il faut flécher les conditions de cette éventuelle revente.
Pour Mme Carole OFFRET-MARIE, Adjointe, il conviendrait de rencontrer les locataires concernés afin de connaître leur état d'esprit et de se positionner comme intermédiaire avec leur bailleur.
Mme Géraldine GABEL convient que ESPACIL a prévu un accompagnement des locataires dans leur plan de financement mais partage ses doutes sur cette vente. Elle précise que les locataires, non acheteurs, ne peuvent pas être délogés.
M. Eric BEUVE, Adjoint, trouve génant que le bailleur intervienne dans toutes les phases (vente, évaluation, financement...) avec un risque porté par les locataires actuels.
D'où l'intérêt pour M. Jean-Paul PREAUD d'accompagner les locataires dans ces démarches.
M. Eric BEUVE interroge afin de savoir s'il existe une personne pour évaluer ces coûts de rénovation et avoir un avis neutre.
M. Yves-Marie LE POULICHET, Adjoint, préconise de ne pas prendre de position et juste d'informer et d'accompagner la démarche.

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

SUSPEND sa position dans l'attente de rencontrer l'ensemble des locataires et de les informer sur cette procédure.

Certifié exécutoire

Transmis en Préfecture le 9 Avril 2026
(voir ci-dessus référence de télétransmission)

Publié : 7 Avril 2026
Le maire : Chantal BIHOES

Cachet de la mairie

Pour copie certifiée conforme

Mme le maire, Chantal BIHOES

Le Secrétaire de séance