Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 056-215600347-20261019-DCM_2026_152-DE

Commune de CARNAC – MORBIHAN

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le 19 octobre à 18h45, le Conseil Municipal, légalement convoqué par lettre du 13 octobre 2026, s'est réuni à la Mairie, en séance publique.

Etaient présents : M. Alexandre LANOË, Mme Katia SCULO, M. Jean-Yves JEGOUREL, Mme Aude SCALE, M. Paul CHAPEL, Mme Alice PERRICHON, M. Philippe AUDO, Mme Sylvie GUEZELLO-THOMAS, M. Kevin MARION, Mme Marine CHEVILLARD, M. Marc LE ROUZIC, M. Michel GUEZET, Mme Nadine ROUÉ, M. Guillaume LE CORVEC, Mme Marie-France MARTIN-BAGARD, M. Victor BATEJAT, M. Christophe VERINE, Mme Caroline GUEZET, Mme Eléonore CRESPEL, Mme Annick FORTUNE, M. Bernard BARON, M. Philippe GUILLOU, Mme Christine LAMANDÉ, M. Jean-Luc SERVAIS, Mme Françoise GUEZELLO, Mme Caroline COTTALORDA, M. David BUHÉ.

Secrétaire de séance : Mme Françoise GUEZELLO.

Nombre de membres en exercice :	27	Nombre de membres présents :	27
Quorum requis :	14	Nombre de votants (Présents + procurations) :	27

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2026-152

Objet : Concession d'aménagement Parc Belann – Parc Bellevue (Morbihan Habitat) : comptes rendus annuels à la collectivité (CRACL) 2024

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-4 et L.300-5 ;

Vu la délibération du 9 octobre 2012 confiant l'aménagement des secteurs de Parc Belann et de Parc Bellevue à la SEM EADM ;

Vu le traité de concession d'aménagement signé le 13 novembre 2012, transmis au représentant de l'État le 10 décembre 2012 et notifié au concessionnaire le 13 décembre 2012, notamment ses articles 5, 8, 18, 19, 23, 24, 25 et 26 ;

Vu la délibération n° 2020-126 du 20 novembre 2020 relative à l'absorption de la SEM EADM par l'OPH Bretagne Sud Habitat ;

Vu la délibération n° 2020-152 du 18 décembre 2020 approuvant l'avenant n° 1 de prolongation, signé le 23 décembre 2020 ;

Vu la délibération n° 2020-153 du 18 décembre 2020 approuvant le protocole transactionnel conclu avec Bretagne Sud Habitat, signé le 23 décembre 2020 ;

Vu l'avenant n° 2 portant transfert de la concession à Bretagne Sud Habitat, devenu Morbihan Habitat ;

Vu les délibérations n° 2024-009 du 22 février 2024 et n° 2024-117 du 26 septembre 2024 relatives aux comptes rendus annuels 2022 et 2023 ;

Vu les comptes rendus annuels à la collectivité, arrêtés au 31 décembre 2024 pour les opérations Parc Bellevue et Parc Belann, datés du 5 septembre 2025 et reçus le 25 septembre 2025 ;

Vu le courrier de la commune du 9 décembre 2025 et la réponse de Morbihan Habitat du 22 décembre 2025 relatifs à la durée de la concession ;

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, Rennes Cédex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 056-215600347-20261019-DCM_2026_152-DE

Considérant que l'article L.300-5 du code de l'urbanisme impose au conseil municipal d'examiner les comptes rendus annuels du concessionnaire et de se prononcer par un vote, et que cet examen doit intervenir dans les meilleurs délais s'agissant des comptes rendus arrêtés au 31 décembre 2024 ;

Considérant que, selon le même article, le montant total de la participation du concédant est fixé par le traité de concession et que toute révision de cette participation doit faire l'objet d'un avenant approuvé par le conseil municipal ;

Considérant que l'article 18 du traité fixe la participation de la commune et que son article 26.1.3 limite l'obligation de la commune, en cas de solde d'exploitation négatif, au montant de participation contractuellement défini ;

Considérant que le CRACL Bellevue 2024 prévoit le versement, par la commune, d'une participation d'équilibre estimée à 413 179 €,

Considérant que le CRACL Belann 2024 fait apparaître un déficit de 2 708 829 € HT sans qu'aucun financement permettant d'en assurer la couverture ne soit identifié ;

Considérant que, conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme, l'article 8.2 du traité stipule que la concession transfère à l'aménageur une part significative du risque économique de l'opération ;

Considérant que, selon l'article 25 du traité, les biens non revendus à l'expiration de la concession reviennent à la commune moyennant un prix calculé sur la base de la valeur vénale figurant au dernier compte rendu annuel approuvé, ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert ; qu'il convient, dès lors, de préciser que le vote du conseil municipal ne vaut pas approbation des valeurs vénales qui y figurent et ne préjuge pas de la fixation du prix de transfert des biens concernés ;

Considérant, en outre, que les prix de cession indiqués dans les comptes-rendus annuels ne sont assortis d'aucune pièce justificative permettant d'en vérifier le bien-fondé, l'étude de marché invoquée pour l'opération Bellevue n'ayant pas été communiquée ;

Considérant que les frais financiers constatés au 31 décembre 2024, tels que présentés en annexe,

Considérant que l'article 5 du traité de concession stipule que celle-ci ne peut être renouvelée par tacite reconduction et qu'elle ne peut être prorogée, en cas d'inachèvement de l'opération, que par avenant exécutoire ; que l'avenant n° 1 prévoit une prorogation de plein droit dans certaines hypothèses, mais subordonne toute prorogation à un nouvel accord des parties lorsque l'absence d'engagement de l'opération est imputable notamment à des sujétions imprévues ou à des exigences nouvelles de la commune ; que la prorogation de la concession a été évoquée dans un échange de courriers intervenu en décembre 2025, sans qu'aucun avenant ait été soumis au conseil municipal ; que la commune réserve en conséquence sa position sur la régularité et la portée de cette prorogation, laquelle devra en tout état de cause être formalisée par un avenant soumis à l'approbation du conseil municipal ;

Considérant que la situation de l'opération Belann (classement du secteur en espace naturel, agricole et forestier, présence d'une zone humide, prescriptions de fouilles archéologiques, fonciers restant à acquérir) ainsi que le déficit des deux opérations justifient que soient examinées l'ensemble des solutions susceptibles de préserver les intérêts de la commune et de contribuer à l'amélioration de la situation financière des opérations ;

Vu l'avis de la Commission Développement territorial et cadre de vie du 7 octobre 2026,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Articles 1 et 2 *:* ***Vote à l'unanimité***
Articles 3,4,5,6 : pour 20 ; contre 6 *(M. Bernard BARON, M. Philippe GUILLOU, Mme Christine LAMANDÉ, M. Jean-Luc SERVAIS, Mme Françoise GUEZELLO, Mme Caroline COTTALORDA;* ***abstention 1*** *(M. BUHÉ)*

Article 1 – CRACL Parc Bellevue 2024
Prend acte du compte rendu annuel à la collectivité de l'opération Parc Bellevue arrêté au 31 décembre 2024, tel qu'annexé à la présente délibération,sous les réserves énoncées à l'article 3,

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, Rennes Cédex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 056-215600347-20261019-DCM_2026_152-DE

le financement des opérations et le sort des terrains non cédés.
Elles pourront donner lieu, le cas échéant, à la présentation d'un projet d'avenant au traité de concession, d'un protocole transactionnel ou de toute autre solution, y compris, si nécessaire, une cessation anticipée de la concession.
Le maire est chargé de rendre compte au conseil municipal de l'avancement des négociations et de lui soumettre toute proposition nécessitant son approbation.

Article 6 – Exécution
Autorise le maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, qui sera notifiée à Morbihan Habitat.

POUR EXTRAIT CONFORME

MAIRIE DE CARNAC 56 (Morbihan)

Le Maire

Alexandre LANOË

MAIRIE DE CARNAC 56 (Morbihan)

La Secrétaire de séance

Françoise GUEZELLO

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, Rennes Cédex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 056-215600347-20261019-DCM_2026_152-DE

Article 2 – CRACL Parc Belann 2024
Prend acte du compte rendu annuel à la collectivité de l'opération Parc Belann arrêté au 31 décembre 2024, tel qu'annexé à la présente délibération, sous les réserves énoncées à l'article 3.

Article 3 – Réserves
Les prises d'acte prévues aux articles 1 et 2 ne sauraient en aucun cas être regardées comme emportant :

- Approbation d'une participation financière de la commune autre que celle fixée par le traité de concession, en particulier de la participation d'équilibre estimée à 413 179 € pour l'opération Bellevue ou d'une quelconque participation au déficit de l'opération Belann ; toute révision de la participation devra faire l'objet d'un avenant soumis à l'approbation du conseil municipal ;
- Approbation des valeurs vénales, des prix de revient ou des prix de cession des terrains figurant dans les comptes rendus, notamment pour l'application de l'article 25 du traité ou de tout autre engagement contractuel ;
- Accord sur une prorogation de la durée de la concession ; toute prorogation devra, le cas échéant, être régulièrement formalisée par un avenant soumis à l'approbation du conseil municipal ;
- Renonciation à l'un quelconque des droits que la commune tient du traité de concession, de ses avenants, du protocole transactionnel du 23 décembre 2020 et de la délibération n° 2020-126 du 20 novembre 2020.

Article 4 – Demandes au concessionnaire

Demande à Morbihan Habitat de transmettre à la commune, dans un délai de trois mois :

- La ventilation des frais financiers entre les deux opérations depuis l'origine de la concession ;
- L'état des terrains acquis et non cédés, par opération et par parcelle, avec leur prix de revient ;
- L'arrêté des comptes de l'opération au 31 décembre 2019 établi en vue du transfert à Bretagne Sud Habitat ;
- Les modalités du contrat d'ouverture d'une ligne de trésorerie en 2024 (date, plafond, taux) ;
- La surface de Parc Belann rendue inconstructible, d'une part, par la protection AVAP et, d'autre part, par la zone humide recensée en 2024, ainsi que les études environnementales réalisées ou en cours sur ce secteur ;
- Un récapitulatif des différents contrats conclus avec les tiers, et de leurs implications, notamment financières ;
- Le bilan des études environnementales sur le secteur de Belann, s'il est établi d'ici là ;
- Un bilan prévisionnel de Parc Belann présentant des scénarios alternatifs, y compris l'arrêt de l'opération ;
- Un projet d'avenant global, intégrant l'ensemble des modifications envisagées du contrat et précisant leurs incidences financières, dans le respect de la réglementation applicable, dont il conviendra de vérifier le respect préalablement à toute approbation par le conseil municipal.

Article 5 – Mandat de négociation

Mandate le maire afin d'engager et de conduire, avec Morbihan Habitat, toute négociation en vue de préserver les intérêts de la commune et d'améliorer, dans la mesure du possible, la situation financière des opérations.
Ces discussions pourront notamment porter sur la durée de la concession, le programme, le phasage et l'avenir de l'opération Parc Belann, le montant total et l'échéancier de la participation de la commune,
La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, Rennes Cédex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 056-215600347-20261019-DCM_2026_152-DE

Annexe à la délibération n° 2026-152 du 19 octobre 2026

Concession d'aménagement Parc Belann – Parc Bellevue : bilan global prévisionnel au 31 décembre 2024

Bilans arrêtés figurant aux comptes rendus annuels à la collectivité (CRACL) établis par Morbihan Habitat, arrêtés au 31 décembre 2024 et datés du 5 septembre 2025

1. Bilan global prévisionnel des deux opérations

En euros HT	Bellevue 2024	Belann 2024	Total 2024	Total 2023	Évolution
DÉPENSES					
Études	5 080	17 558	22 638	15 263	+ 7 375
Acquisitions foncières	2 201 462	3 927 501	6 128 963	6 134 491	– 5 528
Travaux	1 353 430	1 837 473	3 190 903	3 264 015	– 73 112
Honoraires techniques	148 635	268 030	416 665	400 451	+ 16 214
Rémunération de l'aménageur	326 100	485 669	811 769	797 498	+ 14 271
Frais financiers	207 309	1 250 447	1 457 756	657 832	+ 799 924
Divers	91 660	119 381	211 041	235 167	– 24 126
Total dépenses	**4 333 677**	**7 906 058**	**12 239 735**	**11 504 717**	**+ 735 018**
RECETTES					
Subventions	161 236	150 000	311 236	311 236	0
Cessions de terrains	3 097 040	5 034 780	8 131 820	7 771 275	+ 360 545
Produits financiers	0	12 449	12 449	12 449	0
Participation d'AQTA Foncier	662 222	0	662 222	584 816	+ 77 406
Participation de la commune (estimée)	413 179	0	413 179	584 816	– 171 637
Total recettes	**4 333 677**	**5 197 229**	**9 530 906**	**9 264 592**	**+ 266 314**
Résultat (recettes – dépenses)	**0**	**– 2 708 829**	**– 2 708 829**	**– 2 240 125**	**– 468 704**
Pour mémoire : déficit annoncé avant participations	**– 1 126 476**	**– 2 708 829**	**– 3 835 305**	**– 3 409 757**	**– 425 548**

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, Rennes Cédex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.