Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-215600529-20251127-2025_103CM2711-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département du MORBIHAN

Mairie de DAMGAN

56750

Téléphone : 02 97 41 10 19
Email : mairie@damgan.fr

MAIRIE DE DAMGAN
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
VOTEES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq le vingt huit novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de DAMGAN légalement convoqué le vendredi vingt et un novembre, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean Marie LABESSE, Maire.

Nombre de membres :	19
Présents	15
Votants	19
Absent(s) Représentés(s)	4
Absents excusés Non représentés	0

Présents :
Le Maire : Jean Marie LABESSE
Adjoint(e)s au Maire : Marc LAMOUR, Muriel CLERY, Michel GRAINZEVELLES, Arlette CHAUFFERT, Claude FLINOIS.

Conseillers municipaux : Yvette DENOUAL, Brigitte ADAM LEVACON, Serge LE PERSONNIC, Christine GUYOT, Yann BREISTROFFER, Mickael LE NEVE, Lyliane LE FICHER, Jean Jacques TRICHET, Jean Marie COLOMBEL.

Absents représentés :
Marie Françoise DAIRIEN pouvoir donné à Christine GUYOT
François Robert SOLMON pouvoir donné à Brigitte ADAM LEVACON
Patrice BROUILLE pouvoir donné à Serge LE PERSONNIC
Marc PERRUSSEL pouvoir donné à Jean Marie COLOMBEL

Absent excusé non représenté : 0

Conformément à l'article L2121-15 du CGCT, Brigitte ADAM LEVACON a été élue Secrétaire.

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-215600529-20251127-2025_103CM2711-DE

Délibération 2025-103

Objet : Vente des Corsaires 8 rue des Mouettes 56750 Damgan et Transfert de permis de construire à un autre promoteur – Approbation tarifaire - Approbation et Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer tout acte notarié en découlant –

L'article L. 2241-1 du CGCT indique que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune. Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis du service des domaines.

Considérant que par conseil municipal du 23 juin 2022 les élus de Damgan ont approuvé le cahier des charges pour la vente du bâtiment appelé « Corsaires » 8 rue des Mouettes. Le montant de la vente était fixé à 1 164 000 € hors taxe soit 600 €/m². Le Maire a été autorisé à entamer les négociations avec les promoteurs ou particuliers intéressés.
Considérant que le tout représente donc une surface de 1940 m².

Considérant que lors du conseil du 24 novembre 2022 après la procédure de consultation et l'avis favorable à l'unanimité de la commission des finances réunie le 21 novembre 2022 classant en n°1 l'offre de la société EPRIM sise cité des affaires I CP 3753 56037 VANNES Cedex, ce dernier a, à l'unanimité, proposé de retenir l'offre classée n°1 par la commission Finances : société EPRIM sise cité des affaires I CP 3753 56037 VANNES Cedex. le prix était fixé à 1 164 000 € pour un projet sur 1000 m² de surface plancher comportant 10 logements avec les conditions de droit commun et deux clauses :

- La clause de retour à meilleure fortune sur la surface développée si celle-ci s'avère être supérieure à celle inscrite dans la promesse de vente exclusivement dans un sens favorable à la commune et sans possibilité de négocier à la baisse la valeur indiquée ci-dessus et fixé à 1 164 000 €.
- La clause du permis de construire purgée de tout recours

Considérant que le calendrier négocié par EPRIM prévoyait que le permis de construire soit déposé fin janvier 2023.

Considérant que le conseil municipal a délibéré en juillet 2023 pour refuser la prise en charge partielle du retrait de l'amiante et autoriser le Maire à signer tous les documents idoines.

Considérant que la promesse de vente (ou promesse unilatérale de vente) a été signée en septembre 2023 avec un délai de signature à prévoir avant le 18 septembre 2024 car le contexte du marché immobilier était mauvais et que le projet n'avait suscité aucune pré commercialisation. Le délai de la promesse courait jusqu'au 18 septembre 2024 à 16h. toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction (ce qui est le cas), il est prévu dans la promesse que le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder 30 jours.

Considérant que par délibération du 26 septembre 2024 la promesse a été prorogée jusqu'au 30 septembre 2025.

Considérant que le constat en septembre 2024 et 2025 montre que la situation a peu changé.

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-215600529-20251127-2025_103CM2711-DE

Considérant que par délibération n°2025-80 en date du 11 septembre 2025 les élus ont à l'unanimité décidé de ne pas proroger la promesse de vente, la commune s'est trouvée libérée de l'engagement de vendre à la société RIVAGES.

Considérant que les élus souhaitaient alors réfléchir sur le devenir de la parcelle et décide de surseoir à décider de l'avenir de cette parcelle lors de la séance du 11 septembre 2025.

Considérant que la commune conformément à l'article L2241-1 du CGCT est donc libre de vendre son patrimoine comme elle l'entend dans le cadre de l'application dudit article. En matière de vente de biens du domaine privé, la loi n'impose aucune obligation de publicité et de mise en concurrence, la collectivité agit comme une personne privée concernant un bien privé relevant de son domaine privé. Dès lors, la vente peut être conclue de gré à gré avec l'acheteur : article L2141-1 et s du CGPPP.

Considérant que la commune a reçu le 31 octobre 2025 une offre d'une filiale de la société TRECOBAT à savoir la société AMENATYS localisée à Guipavas.

Considérant que ladite société propose l'acquisition de notre bien pour un montant de 900 000 € net vendeur hors frais d'acte notarié.

Considérant que le paiement se ferait au comptant, sans recours à un prêt.

Considérant pour rappel que lors de la consultation initiale 3 offres avaient été faites : deux au montant défini par la commune et une offre plus basse présentée par un candidat au montant de 820 000 €. Il ne peut juridiquement être mis en avant le bouleversement de l'économie générales des conditions fixées compte tenu de la conjoncture et de l'offre plus haute de 80 000 € à celle présentée en 2022.

Considérant les arguments en faveur de cette vente :

1) la persistance du contexte économique national et de la baisse du coût de l'immobilier de 3% dans le Morbihan,
2) le maintien du projet qualitatif déposé et purgé de tout recours : l'arrêté de permis de construire (comprenant un volet démolition), en date du 4 mai 2023, a fait l'objet d'un affichage régulier constaté par commissaire de justice, et n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait. Il revêt donc un caractère définitif,
3) le sérieux du repreneur,
4) la valeur domaniale de notre bien (estimation réalisée en 2021) alors que la loi ne la rend pas obligatoire, faisant apparaitre que cette vente n'est pas une libéralité,
5) L'intérêt financier puisque la rentrée se fera pour le budget 2026

Considérant que la société souhaite reprendre intégralement le permis de construire de la Résidence Rivage, située au 8 rue des Mouettes à Damgan, permis esthétiquement qualitatif qui avait été adoubé par les riverains.

Considérant le projet de calendrier de l'opération :

Calendrier prévisionnel	Date prévue
Validité de notre offre	30 novembre 2025
Signature Promesse de vente notariée avec le sequestre de 90 000 € soit 10% de la vente	Avant le 30 Décembre 2025
Acte authentique terrain et versement de la somme	1 Mars 2026

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-215600529-20251127-2025_103CM2711-DE

Vu les articles L2121-29 et L2122-21 du CGCT,
Vu le CGPPP,
Vu l'estimation domaniale du 6 juillet 2021 d'un montant de 513 000 € pour la vente du terrain constructible après démolition
Vu la proposition de la société AMENATYS reçue par mail.
Vu les articles L2121-29 et L2122-21 du CGCT,
Vu le CGPPP,
Vu la délibération 2022-60 du conseil du 23 juin 2022 concernant la vente des corsaires et les délibérations suivantes sur le même thème,
Vu la délibération 2022-116 du conseil du 24 novembre 2022
Vu la délibération 2023-62 du conseil du 6 juillet 2023
Vu la délibération 2024-82 du conseil en date du 26 septembre 2024
Vu la délibération 2025-80 du 11 septembre 2025
Vu l'avis favorable à la majorité de la commission des finances réunie le 12 novembre 2025
Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission des finances réunie le 24 novembre 2025
Le rapporteur entendu,

Le Conseil municipal décide, après en avoir délibéré à la majorité des membres présents ou représentés à l'issue d'un vote à main levée, avec 4 voix contre J.J. TRICHET, J.M. COLOMBEL, M. PERRUSSEL, M. LE NEVE, 6 abstentions Arlette CHAUFFERT, Y. DENOUAL, S. LE PERSONNIC, C. GUYOT ; Y. BREISTROFFER, P. BROUILLE, le reste pour.

Art. 1 CONSTATE la désaffection matérielle préalable du bâtiment et CONFIRME son déclassement vers le domaine privé de la commune.

Art. 2 APPROUVE le montant de la vente est fixé à 900 000 € soit 463 €/m² net vendeur.

Art. 3 PRECISE que l'offre s'entend sans aucune condition suspensive et que la promesse devra être signée avant la fin de l'année 2025 de la même façon que l'acte notarié définitif et le versement des 900 000 € devront intervenir au plus tard le 1er mars 2026.

Art. 4 PRECISE que la vente sera transmise à l'étude notariale MORTEVEILLE et CABA 3 Rue le Brun et Malard, 56230 Questembert

Art. 5 AUTORISE Monsieur le Maire ou son Adjoint à signer tout acte notarié en découlant, précisant que si l'opération n'allait pas à son terme à l'issue des échéances précisées plus haut, la commune réclamera à la Société dénommée RIVAGES dont le siège est à VANNES (56000), 138 Rue Alain Gerbault, identifiée au SIREN sous le numéro 950824425 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES, l'indemnité d'immobilisation de 116 400 € prévue dans l'acte notarié signé le 21 novembre 2023 en l'étude CABA MORTEVEILLE de Questembert .

Art. 6 PRECISE que la recette entrera au budget communal 2026 et s.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures ;
P/ COPIE certifiée Conforme,
Le 27/11/2025
Le Maire
Jean Marie LABESSE

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-215600529-20251127-2025_103CM2711-DE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE DAMGAN

TABLEAU DU CONSEIL MUNICIPAL
Au 27 novembre 2025

	Nom Prénom	Présence
1	LABESSE Jean-Marie	
2	LAMOUR Marc	
3	Muriel CLERY	
4	GRAINZEVELLES Michel	
5	CHAUFFERT Arlette	
6	FLINOIS Claude	
7	DENOUAL Yvette	
8	ADAM LEVACON Brigitte	
9	DAIRIEN Marie-Françoise	pouvoir donné à christine GUYOT
10	SOLMON François-Robert	pouvoir donné à B. Adam LEVACON
11	LE PERSONNIC Serge	
12	GUYOT Christine	
13	BREISTROFFER Yann	
14	LE NEVE Mickael	
15	LE FICHER Lyliane	
16	Patrice BROUILLE	pouvoir donné à Serge le Personnic
17	TRICHET Jean Jacques	
18	COLOMBEL Jean-Marie	
19	PERRUSSEL Marc	pouvoir donné à jm Colombel

Secrétaire de séance désigné(e) : Brigitte ADAM LEVACON