

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**DU CONSEIL MUNICIPAL****N°2026-CM30SEPT-06****SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2026****AMENAGEMENT – URBANISME - FONCIER : AFUL de Lann-Guinet : Vente Le Norcy à la commune****Rapporteur : Madame le Maire**

L'an deux mille vingt-six, le trente septembre, le Conseil Municipal de la Commune de GRAND-CHAMP, dûment convoqué par courrier adressé par email en date du 24 septembre, s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente de la Maison des Solidarités, 12 rue des Hortensias, à GRAND-CHAMP (56390), sous la présidence de Mme Dominique LE MEUR, Maire.

Étaient présents :

Mme Dominique LE MEUR, Maire ; M. Julian EVENO ; Mme Catherine DOUNIAS ; M. Stéphane SEVENO ; Mme Soazig LE BRUN ; M. Vincent COQUET ; Mme Julie LAGADEC ; M. Olivier SUFFICE ; M. Patrick CAINJO ; M. Eric CORFMAT ; Mme Michelle LE PETIT ; M. Mickaël LE BELLEGO ; Mme Morgane JARLEGAND ; Mme Céline KERVRAN ; M. Laurent PESLIER ; Mme Régine MICHARD ; M. Benoît-Raphaël CASTELAIN ; Mme Emmanuelle THOMAS ; M. Benoît OLIVIERO ; Mme Laurence KERNEUR ; M. Pierre LE PALUD ; Mme Christine ROYER ; M. Robert LE BODIC ; Mme Sophie BEGOT ; Mme Cindy ROUILLE-LE BOUDECE

Absents excusés :

Mme Françoise BOUCHE-PILLON ; Mme Fanny LEVEILLE-CALVEZ ; M. Didier DANJOUX ; M. Cyrille COUGOULAT

Pouvoir remis :

Mme Françoise BOUCHE-PILLON à M. Mickaël LE BELLEGO ; Mme Fanny LEVEILLE-CALVEZ à M. Stéphane SEVENO ; M. Didier DANJOUX à Mme Céline KERVRAN ; M. Cyrille COUGOULAT à M. Robert LE BODIC

Nombre de Conseillers en exercice : 29 - Présents : 25 – Pouvoirs : 4 – Votants : 29**Secrétaire de séance :** M. Laurent PESLIER

Madame le Maire rappelle que la commune de Grand-Champ est membre de l'Association foncière urbaine libre (AFUL) de Lann-Guinet.

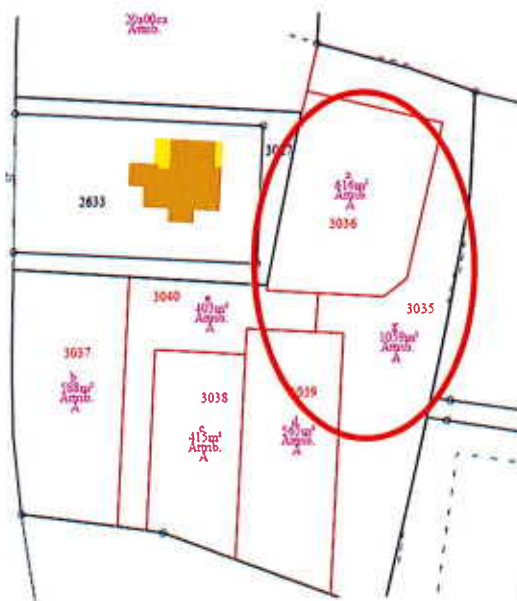
Dans le cadre de cette opération, plusieurs propriétaires fonciers se sont regroupés afin de permettre l'aménagement concerté de leurs terrains et leur redistribution dans le cadre d'un remembrement amiable.

Par protocole foncier en date du 7 mai 2024, la commune et Monsieur et Madame LE NORCY ont convenu des principes d'une acquisition foncière par la commune. Cet accord prévoit que le prix de cession ne sera pas versé en numéraire, mais sera converti en une obligation, pour la commune, de prendre en charge le coût de la viabilisation de deux terrains à bâtir devant être attribués aux vendeurs dans le cadre de l'opération de remembrement amiable de Lann-Guinet.

Le projet d'acte notarié annexé à la présente délibération prévoit ainsi l'acquisition, par la commune, des parcelles cadastrées section L n° 3035 et n° 3036, d'une contenance totale de 1 675 m², appartenant à Monsieur et Madame LE NORCY.

En contrepartie de cette acquisition, et en paiement du prix de cession, la commune prendra en charge le coût de la viabilisation de deux terrains à bâtir attribués aux vendeurs dans le cadre de l'opération de remembrement amiable, dans la limite d'un montant de 103 477,50 € TTC hors frais d'actes.

Cette acquisition permet à la commune de conforter sa maîtrise foncière au sein du périmètre de Lann-Guinet. À l'issue de l'opération de remembrement, elle disposera de deux lots supplémentaires susceptibles d'être commercialisés, conformément aux objectifs d'aménagement du secteur.



Il est donc proposé au Conseil municipal d'approuver l'acquisition et les modalités de paiement prévues au projet d'acte notarié.

Ceci étant exposé :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2241-1 et L. 1311-13 ;

Vu le protocole foncier conclu le 7 mai 2024 entre la commune de Grand-Champ et Monsieur et Madame LE NORCY ;

Vu les statuts de l'Association foncière urbaine libre de Lann-Guinet, signés le 10 juin 2024 ;

Vu le projet d'acte notarié relatif à l'acquisition des parcelles cadastrées section L n° 3035 et L n° 3036, annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable de la commission « Ressources » en date du 9 juin 2026 ;

Vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme » en date du 12 juin 2026 ;

Considérant l'intérêt pour la commune de maîtriser du foncier dans le périmètre de l'opération d'aménagement de Lann-Guinet ;

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section L n° 3035 et L n° 3036, d'une surface totale de 1 675 m², est réalisée selon les modalités et conditions prévues au projet d'acte notarié annexé ;

Considérant que le prix de l'acquisition est acquitté par la prise en charge, par la commune, du coût de viabilisation de deux terrains à bâtir attribués à Monsieur et Madame LE NORCY dans le cadre du remembrement amiable de Lann-Guinet ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1 : **APPROUVE** l'acquisition, auprès de Monsieur et Madame LE NORCY, des parcelles cadastrées section L n° 3035 et L n° 3036, d'une superficie totale de 1 675 m², dans les conditions définies au projet d'acte notarié annexé à la présente délibération.

Article 2 : **APPROUVE** que le prix de cette acquisition soit acquitté par la prise en charge, par la commune, du coût de viabilisation de deux terrains à bâtir attribués à Monsieur et Madame LE NORCY dans le cadre de l'opération de remembrement amiable de Lann-Guinet, dans la limite d'un montant de 103 477,50 € TTC.

Article 3 : PRÉCISE que les frais, droits, taxes et honoraires liés à l'acte seront supportés selon les stipulations de l'acte, conformément au projet d'acte annexé.

Article 4 : AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte notarié, ainsi que tout document, pièce ou avenant non substantiel nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Article 5 : DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget communal.

Pour : 29

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Mme Dominique LE MEUR



Le Secrétaire de séance,
M. Laurent PESLIER



Entre les soussignés :
M. et Mme LE NORCY
D'une part,
ET

La Commune de **GRAND-CHAMP**, dont le siège est situé Place de la Mairie à **GRAND-CHAMP** (56390), ci-après désignée par le terme « Commune », représentée par son Maire, **Mme Dominique LE MEUR**, habilitée à signer aux présentes en vertu de la délibération n° 2024-CM25AVR-18 du Conseil Municipal du 25 avril 2024.

D'autre part,

IL A ETÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

CONTEXTE

L'assiette foncière de l'Association Foncière Urbaine Librie (AFUL) est constituée des parcelles ci-après désignées :

N° de parcelle	Surface apportée à l'AFUL (contenance cadastrale)	Propriétaires
25 0101	3 958m²	INDIVISION LE SOMMIER Commune de Grand-Champ M. P. ROUSSEL M. et Mme LE NORCY
25 0102p	17 595m²	
25 0057b	10 820m²	
L2632a	3 593m²	

Soit un total cadastral égal à 35 996m², étant précisé que les contenances définitives des parcelles seront déterminées lors du bornage contradictoire du périmètre du secteur 1A1b, notamment pour les fractions de parcelles indiquées ci-dessus.

Le projet a fait l'objet d'une approbation par l'ensemble des propriétaires du secteur, ils ont décidé de se regrouper en AFUL, la commune est propriétaire d'une partie.

Par concertation foncière au cours de l'année 2023, les propriétaires ont approuvé la démarche, acceptent de s'engager dans une procédure d'aménagement de type AFUL, dont les statuts sont en cours de signature et comportent de financer leur quote-part de travaux de viabilisation.

La parcelle cadastrée L2632 des Cts LE NORCY se situe à l'ouest de la zone 1A1b. La partie supportée à l'AFUL représente 3 593 m². Une division de la parcelle L2632 est envisagée à la marge. La superficie définitive apportée à l'AFUL devra l'objet d'un bornage.

Après plusieurs entretiens il a été convenu, entre M. et Mme LE NORCY et la commune de Grand-Champ de procéder à un « échange de terrain contre travaux », à savoir cession à la commune AL et Mme LE NORCY d'une fraction du terrain d'apport pour un prix correspondant à leur quote-part du coût global d'aménagement.

MAY ALN

DUN

La fraction du terrain cédée est l'entité de la valeur du m² de terrain viabilisé par l'opération d'aménagement (prix de sortie) (montant négocié entre les parties).

Les modalités de calcul reposent sur les éléments suivants :

- Coefficient de redistribution = (x) = 0.7
- Coût global d'aménagement au m²/net = (b) **75€ TTC/m²**
- Valeur du m² de terrain viabilisé (a) = **162.5 € TTC/m²**
- Superficie totale de la parcelle d'apport (c) = **3 593 m²** (selon cadastre)

Cette superficie sera ajustée après bornage et servira de base de calcul pour la nouvelle attribution de compensation.

Selon une formule découlée à l'article 3 suivant.

Autres modalités :

La cession interviendra au moment de l'acte notarié de redistribution, acte par lequel le notaire de l'AFUL attribuera à la commune la fraction de terrain cédée (DA présenée) et procédera le montant exact de la compensation financière (5% du prix estimé au présent protocole).

Le prix de cession sera directement versé sur le compte de l'AFUL pour assurer le financement de la quote-part de travaux M. et Mme LE NORCY.

Cela exposé, le présent protocole a été rédigé et il a été convenu ce qui suit entre les signataires :

ARTICLE 1 : DÉSIGNATION DE LA FRACTION DE PARCELLE CÉDÉE

M. et Mme LE NORCY s'engagent à céder à la commune de Grand-Champ, par acte d'échange une fraction de terrain à prendre dans la parcelle cadastrée L2632a, d'une contenance de 3 593 m².

ARTICLE 2 : VALEUR VÉNALE NEGOCIÉE

La valeur de la partie cédée a été fixée par négociation au montant de : **162.5 euros/m² brut**. Le montant tient compte de la programmation logement de l'opération, comprenant notamment des logements sociaux (1700m²), ainsi que des irés financiers supportés par la commune, liés au montant des travaux (10%).

ARTICLE 3 : CALCUL DE LA COMPENSATION

Les modalités de calcul reposent sur les éléments suivants :

- Coefficient de redistribution = (x) = 0.7
- Coût global d'aménagement au m²/net = (b) **75€ TTC/m²**
- Valeur du m² de terrain viabilisé (a) = **162.5 € TTC/m²**
- Superficie totale de la parcelle d'apport (c) = **3 593 m²** (selon cadastre). Elle sera ajustée suite à la division de la parcelle L2632.
- X = partie cédée à la commune de Grand-Champ
- Y = partie conservée par M. et Mme LE NORCY

Selon la formule suivante :

$$X + Y = 3 593 \text{ m}^2$$
$$162.5 \times X = (75 \times 3 593) - (X \times 0.7 \times 75)$$
$$Y = 1 942 \text{ m}^2 \text{ bruts conservés par M. et Mme LE NORCY}$$
$$X = 1 651 \text{ m}^2 \text{ bruts cédés à la commune de Grand-Champ}$$

MAY ALN

DUN

M. et Mme LE NORCY se verront attribuer 1 94 2m² brut en vertu du présent protocole, soit 3 lots à bâtir viabilisés.

La commune de Grand- Champ se verra attribuer 1 651m² brut en vertu du présent protocole.

ARTICLE 4 : ACTE NOTARIE DE CESSIION

L'acte notarié d'échange sera rédigé par le notaire de l'AFUL au moment de la signature par l'ensemble des membres de l'AFUL de l'acte général de remembrement.

Il portera sur la cession de 1 651m² brut au bénéfice de la commune de Grand- Champ, au prix de 101 955€ (dation en paiement). Les montants et surfaces seront confirmés après bornage périmétrique de l'opération (-5% du montant affiché au présent protocole).

Les frais d'acte liés au présent échange seront à la charge de la commune.

ARTICLE 5 : CONDITION SUSPENSIVE

Le présent protocole est soumis à la condition suspensive d'obtention d'un permis d'aménager purgé des recours des tiers obtenu par l'AFUL au plus tard le 31 décembre 2025.

Dans l'hypothèse d'un recours ou de la non-obtention du permis d'aménager pour des motifs réglementaires les parties conviennent de se revoir pour fixer les modalités de prolongation du présent protocole.

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

M. et Mme LE NORCY s'engagent à libérer la parcelle échangée au moment de la signature de l'acte d'échange.

ARTICLE 7 : CALENDRIER DE RÉALISATION PRÉVISIONNEL

L'acte d'échange foncier sera réalisé au plus tard le 31 décembre 2025.

Le calendrier prévisionnel est indicatif et les parties s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour le respecter. Des décalages peuvent être induits par les causes suivantes :

- Délais administratifs d'instruction du ou des permis d'aménager (pièces complémentaires, avis ABF, syndicats)
- Recours contre les autorisations par les tiers
- Retrait d'une autorisation au titre du contrôle de légalité
- Imprévus techniques majeurs en phase de conception
- Retard de signatures des actes fonciers.

Les parties conviennent d'ajuster le calendrier prévisionnel par avenant au protocole dans les hypothèses ci-dessus.

ARTICLE 8 : VALIDITÉ DU PROTOCOLE

Le présent protocole est conclu pour une durée de 5 années entre les parties et leurs ayants droits à compter de la signature des présentes.

MLN ALN ALN

ARTICLE 9 : CONTESTATION

En cas de recours la présente convention sera du ressort des tribunaux compétents au regard des signataires.

Fait à Grand Champ en deux exemplaires,
le 07 Mai 2024

Monsieur Mathurin LE NORCY



Madame Annick LE NORCY



ET



La Commune,

Madame Dominique LE MEUR

Maire



ALN MLN ALN