Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215601014-20251212-DEL1820251208-DE

LANGUIDIC
VILLE DE CULTURES

Cession des îlots 5 et 6 du lotissement de Coët Mousset au profit de European Homes

DEL18_2025_12_08

En exercice : 20
Présents : 19
Votants : 20

Le huit décembre deux mille vingt-cinq à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Languidic s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent DUVAL, Maire.

Présents : DUVAL Laurent, MARETTE Nadège, LE GAL Patrick, DUPUY Typhenn, de KERIZOUET Isabelle, LE GALLIC Christine, GUÉGAN Christian, FEBRAS José, PROD'HOMME Anne Sophie, LE CAPITAINE Anne-Cécile, JEGOUX Thomas, CHOINIERE Katell, HERVO Ewen, BOULOUARD Eric, TROTTIER Stéphane, ANN Véronique, PENNANEAC'H Mélanie, VALPERGUE de MASIN Marie-Olga, PURENNE Myriam.

Absent excusé : EVANNO Eric.

Pouvoir : Eric EVANNO donne pouvoir à Christian GUÉGAN.

Le secrétariat a été assuré par : HERVO Ewen.

Rapporteur : Monsieur Christian GUÉGAN

➲ Le conseiller informe l'assemblée :

Il est rappelé que dans le cadre du développement et de la valorisation du lotissement de Coët Mousset, la collectivité a engagé une procédure visant à rechercher des opérateurs pour l'acquisition et la réalisation de programmes immobiliers sur les îlots 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 à extraire des parcelles cadastrées ZP 78p, ZP 97p et ZP 93p d'une superficie totale de 79 411 m².

À l'issue des consultations, la société Européan Homes représentée par Monsieur Guillaume Le Houérou, s'est positionnée pour l'acquisition des îlots 5 (3 799 m²) et 6 (2 927 m²) à extraire des parcelles ZP 78p, ZP 97p et ZP 93p et la réalisation d'un projet comprenant 32 logements collectifs sociaux (18 sur l'ilôt 5 et 14 sur l'îlot 6) conformément aux orientations d'aménagement arrêtées par la collectivité.

Conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) et aux orientations intergénérationnelles et de mixité sociale définies la collectivité, Européan Homes et son partenaire, Espacil, produiront, commercialiseront et gèreront, chacun en ce qui les

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215601014-20251212-DEL1820251208-DE

concernent, 22 logements en accession sociale (PSLA) et 10 logements en locatifs sociaux. La programmation détaillée, le plan de masse et les visuels du projet sont annexés à la présente délibération. Il est à noter l'harmonie et la cohérence du projet avec les autres constructions du lotissement et l'évolution du projet en adéquation avec le conseil architectural de la collectivité ainsi qu'avec les services instructeurs de Lorient Agglomération.

La valeur vénale des deux ilots a été estimée par le service des domaines à 550 000 € HT en marché libre avec une marge d'appréciation de 20% *(valeur déterminée par rapport à la surface planchée produite mais qui équivaut fictivement à 81,77 €/m² de surface foncière).*

Eu égard aux orientations du PLH *(35% de LLS et 10 % de PSLA dans les opérations)*, de l'opportunité pour la ville d'y tendre avec le projet présenté par Européan Homes et suite aux échanges intervenus entre les parties, il est proposé de céder les îlots 5 et 6 d'une emprise totale de 6 726 m² pour réalisation de l'opération précitée à 58€/m² soit un total de 390 108 € HT. La TVA sur marge s'élevant à 72 190.97 € soit un total acquéreur de 462 298.97 € TTC.

L'effort de la collectivité en faveur du logement social s'élève donc à 159 892 €.

Par rapport au bilan d'opération où ces îlots avaient été valorisés à 147 €M² par l'Assistant Technique à Maîtrise d'Ouvrage de la collectivité et où la recette attendue s'élevait à 988 722 €, l'effort de la collectivité s'élève donc à 598 614 €.

Pour cette raison, il est prévu l'insertion dans la promesse de vente et dans l'acte authentique d'une clause de retour à meilleure fortune *(à l'issue de la vente fixée au prix précité, si le promoteur voit son bilan s'améliorer, il s'engage à reverser 20 % du chiffre d'affaires supplémentaire à la commune).*

L'opération ne sera pas exonérée de la taxe d'aménagement.

A compter de la présente délibération qui engage la collectivité dans une promesse de vente, la signature de l'acte authentique de cession des îlots 5 et 6 aura une durée de validité de 18 mois afin de ne pas geler le développement du lotissement et retarder la réalisation des VRD définitives. Le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité le cas échéant.

➲ Le conseiller propose à l'assemblée :

Il est proposé au Conseil municipal de céder les îlots 5 et 6 du lotissement de Coët Mousset à Européan Homes d'une emprise totale de 6 726 m² pour la réalisation de l'opération précitée à 58€/m² soit un total de 390 108 € HT. La TVA sur marge s'élève à 72 190.97 € soit un total acquéreur de 462 298.97 € TTC.

Il est à noter que les frais d'acte resteront à la charge de l'acquéreur.

➲ **Le Conseil municipal après en avoir délibéré,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 ;
Vu les délibérations DEL22_2025_03_31 et DEL08_2025_06_30 ;
Vu l'avis des domaines en date du 23 septembre 2025 ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215601014-20251212-DEL1820251208-DE

Vu le projet et l'offre de la Société Européan Homes ;
Vu l'avis de la commission Travaux Voirie Urbanisme Environnement en date du 24 novembre 2025 ;

➲ **APPROUVE** de céder les îlots 5 et 6 du lotissement de Coët Mousset à Européan Homes d'une emprise totale de 6 726 m² pour la réalisation de l'opération précitée à 58€/m² soit un total de 390 108 € HT. La TVA sur marge s'élève à 72 190.97 € soit un total acquéreur de 462 298.97 € TTC.

➲ **DIT** que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

➲ **DIT** que sera insérée dans la promesse de vente et dans l'acte authentique une clause de retour à meilleure fortune *(à l'issue de la vente fixée au prix précité, si le promoteur voit son bilan s'améliorer, il s'engage à reverser 20 % du chiffre d'affaires supplémentaire à la commune).*

➲ **DIT** que l'opération ne sera pas exonérée de la taxe d'aménagement.

➲ **DIT** qu'à compter de la présente délibération qui engage la collectivité dans une promesse de vente, la signature de l'acte authentique de cession des îlots 5 et 6 aura une durée de validité de 18 mois afin de ne pas geler le développement du lotissement et retarder la réalisation des VRD définitives. Le bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'aucune indemnité le cas échéant.

➲ **AUTORISE** M. le Maire à signer les actes se rapportant à cette opération, et notamment les actes notariés en l'étude de Me Boutet, notaire à Languidic.

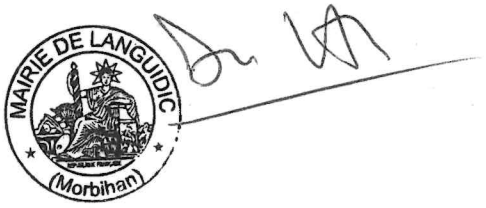
ADOPTÉ : à 14 voix pour et 6 abstentions.

PJ : - avis des domaines
- plan de masse
- programmation
- visuels projet

Fait à Languidic, le 12 décembre 2025

Le Maire,

Laurent DUVAL



Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215601014-20251212-DEL1820251208-DE