Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 056-215601014-20260304-DEL2420260302-DE

LANGUIDIC
VILLE DE CULTURES

Déclassement anticipé et cession des parcelles AI 458, 459 et 460 au profit de Morbihan Habitat

DEL24_2026_03_02

En exercice : 20
Présents : 18
Votants : 20

Le deux mars deux mille vingt-six à dix-huit heures trente, 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, EVANNO Eric, DUPUY Typhenn, 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, PENNANEAC'H Mélanie, VALPERGUE de MASIN Marie-Olga, PURENNE Myriam.

Absents excusés : de KERIZOUET Isabelle, ANN Véronique.

Pouvoirs : Isabelle de KERIZOUET donne pouvoir à Nadège MARETTE, Véronique ANN donne pouvoir à Eric BOULOUARD.

Le secrétariat a été assuré par : HERVO Ewen.

Rapporteur : Monsieur Eric EVANNO

➲ L'adjoint au Maire informe l'assemblée :

Morbihan Habitat a pour projet de réaliser, sur la place Saint Luc à Kergonan, une opération de logements locatifs sociaux comprenant 4 maisons et 21 logements en collectif sur les parcelles 458, 459 et 460 d'une contenance cumulée de 2 034 m².

Les domaines ont estimé la parcelle à 706 000 € avec une marge de 15%.

La Ville envisage de céder les parcelles précitées nécessaires au projet au prix de 120 000 € HT (60 €/m² pour les collectifs et 90€/m² pour l'individuel tel que fixé par le programme local de l'habitat 2017/2022). La TVA s'élève à 9 376,16 € soit un total acquéreur de 129 376,16 € TTC.

L'effort de la Ville s'élève donc, par rapport à la valeur vénale prix de marché, à hauteur de 586 000 € (706 000 -120 000).

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 056-215601014-20260304-DEL2420260302-DE

Il est à noter qu'actuellement la place est directement accessible au public pour divers usages *(viaires, ludiques, vie sociale et autres),* elle relève donc de ce fait du domaine public communal et que le projet va donc modifier cette situation à l'avenir.

En effet, la Ville ne conservera que les espaces verts et les voiries réalisées autour de l'opération.

Le principe est que tout bien du domaine public est inaliénable, insaisissable et imprescriptible (art. L3111-1 CG3P).

Les parcelles 458, 459 et 460 ne peuvent donc être vendues, en principe, qu'après désaffectation du bien au service public ou à l'usage du public, puis déclassement constaté par un acte administratif.

Ainsi intégré dans le domaine privé de la commune, les parcelles pourront être mises en vente sans publicité/mise en concurrence.

L'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit une **dérogation** à cette procédure de principe et autorise le déclassement anticipé du domaine public (et sa vente) dès-avant sa désaffectation effective.

Il est ainsi possible de déclasser et céder immédiatement une dépendance du domaine public qui est encore affectée au service public ou à l'usage direct du public, mais dont la désaffectation a d'ores et déjà été décidée.

A cet effet, il convient de :

1- Solliciter le Conseil municipal pour :

- Présenter l'offre de l'acquéreur : se référer aux six premiers paragraphes de la présente délibération.

- Présenter les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles : se référer aux six premiers paragraphes de la présente délibération.
  La désaffectation interviendra dans un délai de 12 mois.
  La vente sera résolue si la vente n'aboutit pas dans ce délai.

- Décider de la désaffectation et déclasser par anticipation les parcelles AI 458, 459 et 460.

NB : Le projet de délibération doit être assorti de l'avis des domaines et de l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa joints.

2- Faire préparer l'acte notarial en tenant compte de l'ensemble des contraintes précisées par le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques.

➲ L'adjoint au Maire propose à l'assemblée :

Il est proposé au Conseil municipal de décider de la désaffectation et déclasser par anticipation les parcelles AI 458, 459 et 460 d'une contenance cumulée de 2 034 m² et d'autoriser la cession de celles-ci à Morbihan Habitat au prix de 120 000 € HT auquel

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 056-215601014-20260304-DEL2420260302-DE

s'ajoutera la TVA, à la charge de l'acquéreur, soit un coût total acheteur de 129 376,16 € TTC.

Les frais d'acte resteront également à la charge de l'acquéreur.

Il est proposé d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à la cession en l'étude de Me Boutet, notaire à Languidic.

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 ;
Vu le Code Général des Propriétés des Personnes Publiques et notamment les articles L3111-1 et L. 2141-2 ;
Vu l'avis des domaines en date du 19 janvier 2026 ;
Vu l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa ;
Vu le projet de Morbihan Habitat ;
Vu l'avis de la commission Travaux – Voirie – Urbanisme – Environnement en date 9 février 2026 ;

➲ **DECIDE** que la désaffectation des parcelles AI 458, 459 et 460 est différée selon les échéances sus-exposées pour permettre la préparation de chantier et le démarrage des travaux.

➲ **PRONONCE** le déclassement par anticipation des parcelles AI 458, 459 et 460.

➲ **AUTORISE** la cession à Morbihan Habitat au prix de 120 000 € HT auquel s'ajoutera la TVA, à la charge de l'acquéreur, soit un coût total acheteur de 129 376,16 € TTC.

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

➲ **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer les actes afférents à cette cession en l'étude de Me Boutet, notaire à Languidic.

ADOPTÉ : à l'unanimité.

PJ : - Avis des domaines
- Etude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa

Fait à Languidic, le 4 mars 2026

Le Maire,

Laurent DUVAL

MAIRIE DE LANGUIDIC (Morbihan)

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 056-215601014-20260304-DEL2420260302-DE

Etude d'impact pluriannuelle établie conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en lien avec la procédure de déclassement anticipé mise en œuvre pour le déclassement des parcelles AI 458, 459 et 460.

I. Contexte et motifs du déclassement anticipé du domaine public communal

La commune de Languidic est propriétaire des parcelles AI 458, 459 et 460 *(Place Saint Luc à Kergonan)* où Morbihan Habitat projette la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux comprenant 4 maisons et 21 logements en collectif.

La commune, déficitaire à ce jour en logements sociaux pour répondre à la demande et à ses obligations légales soutient ce projet qui a été élaboré en partenariat avec Morbihan Habitat.
Pour cette raison, notamment, la commune réalisera et conservera les espaces verts et voiries autour de l'opération.

Le domaine public étant par nature inaliénable et imprescriptible, la cession de ces parcelles ne peut intervenir qu'après leur déclassement du domaine public, procédure encadrée par le Code Général de la propriété des personnes publiques. En principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut intervenir que lorsque ce bien a d'abord été « désaffecté » c'est-à-dire qu'il ne peut plus être utilisé directement par le public (fermeture de chantier). Le mécanisme de déclassement anticipé permet à la personne publique de déclasser un bien du domaine public au domaine privé et donc de le céder alors même que le bien est toujours affecté à un usage direct du public et qu'il le restera encore plusieurs mois. En effet l'article L 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques dispose que *« le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. »*
La commune de Languidic met en œuvre l'article L. 2141-2 pour envisager la cession des parcelles AI 458, 459 et 460. La procédure de déclassement anticipé s'est révélée la plus

Envoyé en préfecture le 09/03/2026
Reçu en préfecture le 09/03/2026
Publié le
ID : 056-215601014-20260304-DEL2420260302-DE

adaptée. En effet, la désaffectation préalable au déclassement des parcelles aurait nécessité la fermeture prématurée et inutile de la place et ce jusqu'à la vente.

Il a donc été décidé de passer par l'application des dispositions récentes de l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques qui permettent de différer la désaffectation des biens et de conserver l'activité/l'usage par le public jusqu'à la vente. L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés au projet.

II. Avantages et inconvénients du déclassement anticipé

Les avantages de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Le mécanisme du déclassement anticipé autorise la sortie du domaine public d'un bien encore affecté à l'usage direct du public, laissant son propriétaire libre de le vendre sans attendre sa désaffectation matérielle. Une telle option permet de laisser au public l'accès à la place Saint Luc jusqu'à la prise de possession de l'acquéreur.

Les inconvénients éventuels de l'opération de cession des parcelles communales avec déclassement anticipé :

Les inconvénients d'une cession avec déclassement anticipé résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente dans le cas où la désaffectation matérielle des emprises déclassées n'était pas réalisée par l'acquéreur du terrain.
En effet l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques précise que : *« en cas de vente de l'immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé. »*

En l'espèce, la désaffectation des emprises interviendra de la façon suivante :
- A l'issue du Conseil Municipal du 2 mars 2026 qui autoriserait le déclassement anticipé et la cession, la signature de l'acte sera planifiée. Dès cet instant, la population sera informée par la commune du calendrier d'installation de chantier de Morbihan Habitat et par conséquent, de l'inaccessibilité de la place.

Le risque de résolution de vente est très faible. La désaffectation matérielle de ces emprises interviendra donc avec une quasi-certitude dans les délais impartis puisque le porteur de projet dispose déjà de l'accord de son comité d'engagement.

Toutefois, en cas de résolution de la vente, le préjudice subi a été estimé par la commune à un montant de 1901€, correspondant aux frais d'étude et de géomètre. Les pénalités pour résolution de la vente du fait de l'acquéreur s'élèveraient à 1901 €.