Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 056-215601642-20260429-26_418-DE

Ploeren
KÊR PLOVEREN - MORBIHAN SUD

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 26/418
DU 29 AVRIL 2026

Nombre de conseillers en exercice 29
Nombre de conseillers présents..... 25
Nombre de votants..... 28

Le conseil municipal s'est réuni le vingt-neuf avril deux mil vingt-six à dix-neuf heures à la salle de la mairie, sous la présidence de Pascal LE BOUËDEC, Maire, suivant convocation du vingt-deux avril deux mil vingt-six.

Présents :
Pascal LE BOUËDEC, Maire.
Christine LE GOUËF, Jean-Louis BERTHOU, Chantal VÉDRUNES, Philippe CORDON, Marie-Christine GUILLET, Bruno L'HER adjoints au Maire.
Patricia SOUHARD, Pierrick MARTIN, Nathalie THOMAS, Philippe ARMAND, Nelly BELLEC, Marc PISIGO, Claude CADIO, Christiane RIBES, Christophe BESCOND, Caroline BERNE, Serge KERN, Michaël MALLE, Emilie PETIT, Pierre-Nicolas GOUGEON, Catherine HUITRIC-GUILLEMOT, Alexandre GUILLEMOT, Karine NICO, Eric LORGEOUX conseillers municipaux.

Absents :
Patrick ROLLAND qui a donné pouvoir à Christine LE GOUËF
Cindy JACQUET qui a donné pouvoir à Chantal VÉDRUNES
Gaël LERAY qui a donné pouvoir à Philippe ARMAND
Catherine HERBIN - WAREMBOURG

Secrétaire de séance :
Caroline BERNE

OBJET : Opération immobilière Rue de Guernehué : rachat par Aiguillon Construction des parcelles appartenant à l'établissement public foncier (EPF) de Bretagne et à la commune

Rapporteur : Pascal LE BOUËDEC, Maire

Monsieur le Maire rappelle le projet de la commune de réaliser une opération immobilière en entrée de ville (rue de Guernéhué) **composée à ce stade d'un programme de 17 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS) d'une surface prévisionnelle de 1000m², ainsi qu'environ 20 places de stationnement.**

Ce projet est rendu possible à la suite de l'acquisition d'une maison d'habitation sise 15 rue de Guernéhué à Ploeren. Cette acquisition a été réalisée par exercice du droit de préemption urbain délégué à l'EPF Bretagne par arrêté préfectoral en date du 27 janvier 2021 dans le cadre de la carence au titre de la loi SRU.

La convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 11 mai 2021 entre les partenaires (Etat, Commune, EPCI, EPF), prévoit notamment l'obligation, dans chaque opération, de réaliser 100% de logements locatifs sociaux, dont :

- *Au minimum 30 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLAI,*

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 056-215601642-20260429-26_418-DE

- *Au maximum 30% de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20% si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10% du totale des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.*

Aiguillon construction a été retenu par la commune comme opérateur pour mener à bien la réalisation de ce projet neuf qui sera développé à la fois sur l'assiette de la maison démolie par l'EPF Bretagne et sur la parcelle contiguë propriété de la commune.

Ace titre, il convient que le Conseil municipal délibère pour autoriser l'EPF Bretagne à céder à Aiguillon Construction la parcelle cadastrée section AB n°143 d'une surface de 840m² et approuver la cession, par la commune, à Aiguillon Construction de la parcelle cadastrée section AB n°270 d'une surface de 290m².

VU le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018,

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29,

VU l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2020 prononçant la carence de la commune de Ploeren en logements locatifs sociaux et transférant de facto la compétence droit de préemption urbain à l'Etat (Préfet du Morbihan),

VU l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2021 portant délégation du droit de préemption de l'Etat au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), sur la commune de Ploeren,

VU la convention opérationnelle quadripartite « SRU » signée entre la commune de Ploeren, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, l'EPFB et l'Etat le 11 mai 2021 pour organiser le traitement des DIA et conduire une politique foncière propre à résorber le déficit en logements sociaux de la commune,

VU l'avenant n°1 du 18 janvier 2024 à la convention opérationnelle précitée,

VU la délibération n°25/504 du conseil municipal en date du 12 mai 2025 désignant Aiguillon Construction comme opérateur,

VV l'avis de la Direction immobilière de l'Etat du 12 novembre 2025,

CONSIDERANT que pour répondre à ses objectifs, la commune de Ploeren a sollicité l'EPF Bretagne pour exercer le droit de préemption, acquérir et porter les emprises foncières nécessaires au rattrapage dans la production de logements locatifs sociaux,

CONSIDERANT que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne et la commune de Ploeren revendent respectivement à Aiguillon Construction les parcelles cadastrées section AB n° 143 d'une contenance de 840m² et AB n°270 d'une contenance de 290m²,

CONSIDERANT que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 11 mai 2021 prévoit notamment l'obligation, dans chaque opération, de réaliser 100% de logements locatifs sociaux, dont :

- *Au minimum 30 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLAI,*
- *Au maximum 30% de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20% si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10% du totale des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.*

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 056-215601642-20260429-26_418-DE

CONSIDERANT que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit 17 logements locatifs sociaux de type PLAI-PLUS,

CONSIDERANT que la commune de Ploeren s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par Aiguillon Construction,

CONSIDERANT que le prix de revient de l'EPF Bretagne s'établit conformément à l'article 17 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQ CENTIMES (356 870,05 €) HT,

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'article 6 de la convention opérationnelle, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de CINQUANTE-DEUX MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET QUARANTE-SIX CENTIMES (52 194,46 EUR) HT,

CONSIDERANT que le prix de revient minoré est donc aujourd'hui estimé à TROIS CENT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (304 675,59 EUR) HT,

CONSIDERANT que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total au taux de 10%,

CONSIDERANT que les biens ci-dessus désignés seront cédés à Aiguillon Construction sur la base de 90€HT/m² de surface plancher conformément au PLH de GMVA, soit pour une surface plancher prévisionnelle de 1 000m² un prix de QUATRE VINGT-DIX-MILLE EUROS HT (90 000,00 EUR HT) lequel sera ventilé comme suit :

- VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT SIX EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (25 406,70 EUR TTC) pour la vente de la parcelle AB n°270 par la commune de Ploeren :
  - Prix Hors Taxes : 23 097,00 EUR ;
  - Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 10% : 2 309,70 EUR.
- SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE CENTIMES (73 593,30 EUR TTC) pour la vente de la parcelle AB n°143 par l'EPF Bretagne :
  - Prix Hors Taxes : 66 903,00 EUR ;
  - Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 10% : 6 690,30 EUR.

CONSIDERANT que ce prix sera réajusté à la signature de l'acte authentique sur la base de la surface de plancher délivrée au permis de construire,

CONSIDERANT que la différence entre le prix de revient minoré (304 675,59 € HT) et le prix de cession de la parcelle AB n°143 (66 903,00 € HT) par l'EPF Bretagne, soit la somme de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (237 772,59€ HT), sera prise en charge par la commune de Ploeren et versée à l'EPF Bretagne, conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention opérationnelle, et que cette différence est susceptible d'évolution en fonction du réajustement du prix de cession précité le cas échéant,

CONSIDERANT l'incertitude liée au régime de TVA appliqué à cette différence entre le prix de revient minoré et le prix de cession actuellement estimée à 237 772,59€ HT, l'EPF Bretagne étant à ce jour en attente d'un rescrit déposé le 21 janvier 2026,

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le
ID : 056-215601642-20260429-26_418-DE

CONSIDERANT que si le rescrit précité ou un nouveau rescrit qui serait sollicité sur les bases de la présente cession décidaient d'une soumission à la TVA de la différence entre le prix de revient minoré et le prix de cession versée par la commune, alors cette TVA serait prise en charge par la commune,

Le Conseil municipal est invité à :

- **APPROUVER** la vente par la commune de Ploeren, du bien AB n°270 (290m²) ci-dessus désigné, au prix de VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT SIX EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (25 406,70 EUR TTC), à Aiguillon Construction, lequel sera réajusté à la signature de l'acte authentique sur la base de la surface de plancher délivrée au permis de construire,

- **DEMANDER** que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à Aiguillon Construction du bien cadastré section AB n°143 d'une surface de 840m²,

- **APPROUVER** les modalités de calcul du prix de revient de l'EPF Bretagne pour la parcelle AB n°143 rappelées à l'article 17 de la convention opérationnelle et son estimation d'un montant de TROIS CENT CINQUANTE-SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX EUROS ET CINQ CENTIMES (356 870,05 €) HT à ce jour, et du prix de revient minoré de TROIS CENT QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (304 675,59 EUR) HT susceptibles d'évoluer selon lesdites modalités,

- **APPROUVER** la cession par l'EPF Bretagne, du bien AB n°143 ci-dessus désigné, au prix de SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET TRENTE CENTIMES (73 593,30 EUR TTC), à Aiguillon Construction, lequel sera réajusté à la signature de l'acte authentique sur la base de la surface de plancher délivrée au permis de construire,

- **AUTORISER** le versement par la commune de Ploeren à l'EPF Bretagne du remboursement d'un montant de DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET CINQUANTE-NEUF CENTIMES (237 772,59€ HT), destiné à compenser la différence entre le prix de revient minoré HT de l'EPF Bretagne et le prix de cession HT offert par l'acquéreur pour la parcelle AB n°143, conformément aux engagements issus de la convention opérationnelle en date du 11 mai 2021,

- **APPROUVER** le fait de verser à l'EPF Bretagne de la TVA sur le remboursement précité dès lors qu'un rescrit viendrait en décider ainsi,

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

- **DONNER POUVOIR** à Monsieur le Maire pour intervenir, au titre du remboursement de la différence entre le prix de revient et le prix de cession offert par l'acquéreur, à l'acte de cession par l'EPF Bretagne au profit d'Aiguillon Construction.

Adopté par un vote à main levée et à l'unanimité.

Fait à Ploeren, le 29 avril 2026

MAIRIE DE PLOEREN (MORBIHAN)

Le Maire,
Pascal LE BOUËDEC