

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 8 OCTOBRE 2026

Nombre de conseillers :

En exercice : 29

Présents : 23

Pouvoirs : 5

Votants : 28

L'an deux mil vingt-six, le huit octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de PLOUAY, dûment convoqué le deux octobre, s'est réuni à la salle des fêtes sise place de Bécherel à Plouay, sous la présidence de Monsieur Gwenn LE NAY, Maire.

Étaient présents :

M. Gwenn LE NAY, Mme Martine JULÉ MAHIEUX, M. Roland GUILLEMOT, Mme Sylvie PERESSE, M. Joël BERNARD, Mme Annick MAURISSEAU BERTRAND, M. Patrick ANDRÉ, M. Christophe BERNARD, M. Jean-Michel RIVALAN, Mme Catherine JEANDRAULT DE LA ROSIÈRE, M. Hervé LE GAL, Mme Catherine DE SAN FELICIANO, Mme Martine LE ROMANCER, M. Sébastien DANIEL, Mme Stéphanie KÉRIHUEL, M. Marc LE POULICHET, Mme Françoise FAVIER, Mme Sandrine GUILLEMOT, Mme Sandrine LEJARS, Mme Lucile TEKAYA, Mme Maëlle LE GOUIC, Mme Julie CRENN, M. Alexandre COULLIN

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Jacques LE NAY donne pouvoir à Gwenn LE NAY

Thierry DELALANDE donne pouvoir à Martine LE ROMANCER

David LIEURY donne pouvoir à Patrick ANDRÉ

Baptiste ROBERT donne pouvoir à Annick MAURISSEAU BERTRAND

Philippe CABOURO donne pouvoir à Stéphanie KÉRIHUEL

Absente excusée :

Valérie COURTET

Madame Lucile TEKAYA a été nommée secrétaire de séance.

N° 2026-10-140 - ACQUISITION DE LA PARCELLE AD 324 SISE RUE DE LA LIBÉRATION - PROPRIÉTÉ DU CCAS DE PLOUAY - RÉGULARISATION FONCIÈRE ET CESSIION À LA SOCIÉTÉ VILLADIM

Monsieur Patrick ANDRÉ, Adjoint au maire délégué à l' « Urbanisme » rappelle à l'assemblée que dans le cadre des projets d'aménagement prévus rue de la Libération, deux permis d'aménager, référencés n° 56166 25 00001 et n° 56166 25 00002, ont été déposés par la société VILLADIM.

En parallèle de ces opérations, il est prévu, sur la parcelle cadastrée AD 324, actuellement propriété du Centre communal d'action sociale (CCAS) de Plouay, la réalisation d'une opération collective comprenant 15 logements locatifs sociaux (LLS), avec l'intervention du bailleur social AIGUILLON CONSTRUCTION.

Afin de permettre la réalisation de cette opération et d'assurer la maîtrise foncière nécessaire, il est proposé que la commune de Plouay acquière auprès du CCAS la parcelle AD 324, d'une contenance de 3 746 m², puis la cède à la société VILLADIM, qui assurera ensuite les modalités de réalisation de l'opération avec le bailleur social AIGUILLON CONSTRUCTION.

Par avis en date du 2 octobre 2025, confirmé le 9 septembre 2026, le service du Domaine a évalué la valeur de la parcelle AD 324 à 168 570 €, avec une marge d'appréciation de +/- 20 %. Il est proposé de retenir ce montant pour l'acquisition de la parcelle par la commune.

Cette opération nécessite également une régularisation foncière. En effet, dans le cadre du permis d'aménager n° 56166 25 00001, les lots n° 1, 2 et 3 du lotissement empiètent sur la parcelle AD 324 à hauteur d'une superficie de 38 m².

Il est donc proposé de céder à la société VILLADIM cette emprise de 38 m², qui fera l'objet d'une division foncière, au prix de 45 € le m², conformément à l'avis du Domaine, soit un montant de 1 710 € net vendeur. Les frais d'acte et accessoires seront supportés par le cessionnaire.

Enfin, après notamment régularisation de cette emprise, il est envisagé de céder à la société VILLADIM le surplus de la parcelle, représentant une superficie approximative de 3 600 m², afin de permettre la réalisation de l'opération de logements locatifs sociaux évoquée ci-dessus.

Pour cette seconde cession, le prix est proposé à hauteur de 90 € net vendeur par m² de surface de plancher (SDP) effectivement autorisée pour l'opération de logements locatifs sociaux. La surface de plancher prévisionnelle étant actuellement estimée à 942,60 m², le prix de vente prévisionnel s'établirait à 84 834 € net vendeur.

Le montant définitif de la cession sera arrêté en fonction de la surface de plancher autorisée par le permis de construire.

Cette cession sera toutefois conditionnée à l'obtention par le bailleur social d'un permis de construire permettant la réalisation de l'opération de logements locatifs sociaux, purgé de tout recours et de tout retrait.

Afin de formaliser cette opération, il est proposé d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer avec la société VILLADIM une promesse de vente portant sur cette partie de la parcelle, puis, sous réserve de la réalisation de la condition prévue, l'acte définitif de cession.

Ceci étant exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2241-1 et suivants relatifs aux acquisitions et cessions immobilières des collectivités territoriales ;

Vu les permis d'aménager n° 56166 25 00001 et n° 56166 25 00002 déposés par la société VILLADIM ;

Vu l'avis du Domaine en date du 2 octobre 2025, confirmé le 9 septembre 2026, portant évaluation de la parcelle cadastrée AD 324 à hauteur de 168 570 €, avec une marge d'appréciation de +/- 20 % ;

Considérant que la parcelle cadastrée AD 324, sise rue de la Libération à Plouay, d'une contenance de 3 746 m², est actuellement propriété du Centre communal d'action sociale de Plouay ;

Considérant qu'il est prévu sur cette parcelle la réalisation d'une opération collective comprenant 15 logements locatifs sociaux, avec l'intervention du bailleur social AIGUILLON CONSTRUCTION ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la collectivité soumise à l'article 55 de la loi SRU de permettre la réalisation de cette opération et qu'il est proposé, à cette fin, que la commune acquière la parcelle AD 324 auprès du CCAS de Plouay afin de la céder à la société VILLADIM ;

Considérant que le service du Domaine a évalué la parcelle à 168 570 € ;

Considérant la délibération du CCAS de Plouay du 5 octobre 2026 portant cession à la commune de ladite parcelle au prix de 168 570 € ;

Considérant que les lots n° 1, 2 et 3 du lotissement objet du permis d'aménager n° 56166 25 00001 empiètent sur la parcelle AD 324 à hauteur de 38 m² environ, nécessitant une régularisation foncière ;

Considérant que cette emprise de 38 m² doit être cédée à la société VILLADIM au prix de 45 € le m², soit une cession prévisionnelle de 1 710 € net vendeur, conformément à l'avis du Domaine ;

Considérant qu'il est également envisagé de céder à la société VILLADIM le surplus de la parcelle, destiné à la réalisation de l'opération de logements locatifs sociaux ;

Considérant que le prix de cette cession est fixé à 90 € net vendeur par m² de surface de plancher autorisée pour l'opération de logements locatifs sociaux ;

Considérant que la surface de plancher prévisionnelle de l'opération est estimée à 942,60 m², correspondant à un prix de cession prévisionnel de 84 834 € net vendeur ;

Considérant que le montant définitif de la cession sera déterminé en fonction de la surface de plancher autorisée par le permis de construire ;

Considérant que cette cession doit être conditionnée à l'obtention par le bailleur AIGUILLON CONSTRUCTION d'un permis de construire permettant la réalisation de l'opération de logements locatifs sociaux, purgé de tout recours et de tout retrait ;

Vu la demande et l'accord du 25 septembre 2026 de la société VILLADIM ;

Vu l'avis favorable de la commission « Urbanisme », réunie le 30 septembre 2026 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

ARTICLE 1 : APPROUVE l'acquisition par la commune de Plouay auprès du CCAS de Plouay de la parcelle cadastrée AD 324, sise rue de la Libération, d'une contenance de 3 746 m², au prix de 168 570 € net vendeur.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer l'acte authentique d'acquisition de la parcelle AD 324 ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette acquisition. Les frais d'acte et accessoires étant à la charge du cessionnaire.

ARTICLE 3 : APPROUVE la cession à la société VILLADIM de la partie de la parcelle cadastrée AD 324 relative à l'emprise de 38 m² environ sur laquelle empiètent les lots n° 1, 2 et 3 du lotissement objet du permis d'aménager n° 56166 25 00001. Cette emprise fera l'objet d'une division foncière et sera cédée au prix de 45 € le m², soit un montant prévisionnel de 1 710 € net vendeur. La superficie et les références cadastrales définitives seront celles résultant du document d'arpentage (DA) établi par un géomètre-expert. Le prix de vente définitif sera donc calculé sur les surfaces issues du DA. Les frais de géomètre, d'acte et l'ensemble des frais et accessoires liés à cette cession seront à la charge de la société VILLADIM.

ARTICLE 4 : AUTORISE le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer avec la société VILLADIM une promesse de vente portant sur le surplus de la parcelle AD 324 destiné à permettre la réalisation de l'opération de 15 logements locatifs sociaux, après prise en compte de l'emprise de 38 m² visée à l'article 3, d'une emprise autour de l'armoire fibre optique d'environ 56 m² et d'une bande d'environ 28 m² au sud de la parcelle (cf. plan de division provisoire annexé). La superficie définitive à céder résultera toutefois d'un document d'arpentage définitif.

Le prix de cession est fixé à 90 € net vendeur par m² de surface de plancher (SDP) autorisée par le permis de construire pour l'opération de logements locatifs sociaux. Sur la base d'une surface de plancher prévisionnelle de 942,60 m², le prix de cession prévisionnel est estimé à 84 834 € net vendeur. Le prix définitif sera calculé sur la base de la surface de plancher effectivement autorisée par le permis de construire.

Condition suspensive :

La réalisation de la vente sera soumise à la condition suspensive de l'obtention par le bailleur social AIGUILLON CONSTRUCTION, d'un agrément et d'un permis de construire permettant la réalisation de l'opération de logements locatifs sociaux. Ce permis devra être purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif. À défaut de réalisation de ces conditions dans les délais et conditions prévus dans la promesse de vente, la vente ne pourra être régularisée.

ARTICLE 5 : DIT que les frais de géomètre, d'acte notarié et l'ensemble des frais et accessoires liés aux cessions visées aux articles 3 et 4 seront à la charge de la société VILLADIM, en sa qualité de cessionnaire.

ARTICLE 6 : AUTORISE le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer tous les actes, documents et pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment :

- L'acte authentique d'acquisition de la parcelle AD 324 auprès du CCAS ;
- Tout document relatif à la division foncière ;
- L'acte authentique de cession de l'emprise de 38 m² ;
- La promesse de vente au profit de la société VILLADIM ;
- Et, sous réserve de la réalisation des conditions prévues à la présente délibération et dans la promesse de vente, l'acte authentique de cession du surplus de la parcelle.

ARTICLE 7 : DIT les crédits nécessaires à la réalisation de l'acquisition seront inscrits au budget communal et que les recettes issues des cessions seront constatées au budget communal conformément aux règles de la comptabilité publique.

ARTICLE 8 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes ou par l'application Télérécourse Citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la publication et/ou notification et de sa réception par le représentant de l'État. Un recours gracieux peut également être déposé auprès de l'autorité compétente dans le même délai de 2 mois. Le recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux

Pour extrait certifié conforme

Le SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Lucile TEKAYA



Pour extrait certifié conforme

Le MAIRE,

Gwenn LE NAY



Le maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte de par sa réception en Préfecture de Vannes le
et sa publication/notification le
Pour le maire et par délégation,
Le directeur général des services,
Pascal RIO