Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260701-20260709-DE

COMMUNE DE PLUHERLIN
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 1er JUILLET 2026

L'an deux mille vingt-six, le 1er juillet, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de PLUHERLIN dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur GALUDEC Jean-Pierre, maire.

Nombre de conseillers municipaux

- En exercice : 19
- Présents : 19
- Votants : 19

PRÉSENTS : GALUDEC Jean-Pierre, POSSÉMÉ Gildas, GUILLET Isabelle, ONIMUS Rémy, GARÇON Bénédicte, JAGUT Nolwenn, QUENARDEL François, HAËNTJENS Vincent, HERRAULT Pascal, FRÉOUX Jean-Paul, CAVALON Michel, MAGNEN Franck, CHAUSSEREAU Sandrine, BARBIN Françoise, QUELLEC Lydie, GUITON Gaëlle, PRIEZ Nolwenn, RICHARD Aurélie, Jean-Michel VIDUS

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : GUITON Gaëlle

2026.07.09 Urbanisme : Vente d'un terrain à Aiguillon Construction – ilot Royer

Monsieur le Maire rappelle la nécessité, dans un contexte de raréfaction du foncier, de la maitrise publique d'emprises foncières pour de futurs projets de construction. Au Nord de la parcelle AA 118 donnant sur la rue du Calvaire, il est ainsi envisagé la construction d'une quinzaine de logements locatifs sociaux par AIGUILLON CONSTRUCTION, sur un terrain aménagé et végétalisé.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises Rue du Calvaire. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune a fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 13 avril 2021.

Cette convention, ayant fait l'objet d'un avenant en date du 21 janvier 2022, prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

- A minima 50% de la surface plancher du programme consacré au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
6/02/2024	Consorts ROYER et AUTRET	AA 118	Terrains	94 410 €
		AA 231		
		AA 230	Une maison en ruine et terrain	65 590 €

Pour la construction des logements, la collectivité a désigné l'acquéreur suivant la SA HLM AIGUILLON CONSTRUCTION, dont le siège social est situé 60 Avenue du Canada, 35000 RENNES.

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260701-20260709-DE

Un redécoupage foncier de la parcelle AA 118 est en cours afin de céder l'emprise foncière correspondant au projet immobilier. La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien suivant : **AA 118p (en cours de nouvelle numérotation cadastrale) d'une contenance de 45 ares et 94 centiares.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,
Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,
Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,
Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Pluherlin et l'EPF Bretagne le 13 avril 2021,
Vu l'avenant n°1 du 21 janvier 2022 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'offre d'acquisition des biens d'un montant de 45 €/m² de surface de plancher, soit un montant provisoire de 61 875 €HT (1375 m² de Surface de plancher* 45 €)
Vu le Bilan foncier datant de juin 2026, tenant compte de cette offre, et faisant ressortir un reste à charge provisoire de 107 000 € HT pour la collectivité,
Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la SA HLM AIGUILLON CONSTRUCTION, dont le siège social est situé 60 Avenue du Canada, 35000 RENNES, le bien suivant actuellement en portage : AA 118p (en cours de numérotation) d'une contenance de 45 ares et 94 centiares.
Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 13 avril 2021 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- A minima 50% de la surface plancher du programme consacré au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant que le projet d'Aiguillon Construction répond à ces critères en ce qu'il prévoit la construction d'une vingtaine de logements en locatif social,
Considérant que la commune de Pluherlin s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés, valant pour l'ensemble des emprises foncières acquises par l'EPFB,
Considérant que l'opérateur désigné a proposé d'acquérir le bien au prix provisoire de 61 875 € HT,
Considérant que la vente sera assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, sur la marge,
Considérant que le produit de la cession sera intégré dans le calcul du prix de revient de l'EPF Bretagne, qui sera établi conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et qu'en cas de différence entre le prix de revient de l'EPF Bretagne et le prix de cession offert par l'opérateur désigné, la commune interviendra ultérieurement et lors des dernières reventes de terrains pour rembourser à l'EPFB cette différence,
Considérant que la détermination de ce montant se fera ultérieurement au travers d'une seconde délibération, et dans tous les cas avant le transfert de propriété, et que ce remboursement à l'EPF Bretagne sera mentionné à l'acte de cession et soumis, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession,
Considérant que dans le cadre de la mise au point de la cession, l'acquéreur sus-désigné aura la faculté de se substituer toute société ou organisme dans lequel il aura une participation majoritaire et sous réserve qu'il demeure garant personnel et solidaire de l'exécution des conditions de la présente vente,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DEMANDE** que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la SA HLM AIGUILLON CONSTRUCTION, dont le siège social est situé 60 Avenue du Canada, 35000 RENNES du bien

Envoyé en préfecture le 03/07/2026
Reçu en préfecture le 03/07/2026
Publié le
ID : 056-215601717-20260701-20260709-DE

suivant situé sur la commune de Pluherlin : AA 118p (en cours de numérotation) d'une contenance de 45ares et 94 centiares.

- **APPROUVE** la cession par l'EPF Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix provisoire de SOIXANTE-TROIS-MILLE-NEUF-CENT-VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (63 927, 90 EUR) TTC à la SA HLM AIGUILLON CONSTRUCTION, dont le siège social est situé 171 rue de Vern, 35000 RENNES. Se décomposant comme suit :
  - Prix hors taxes : 61 875 EUR
  - TVA sur la marge au taux de 10 % : 2052,90 EUR
- **DEMANDE** à l'EPF Bretagne de signer une promesse synallagmatique dans un premier temps, puis dans un second temps, un acte authentique de vente avec l'acquéreur sus-désigné en ce sens,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance publique
les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Gaëlle GUITON
La secrétaire de séance

Jean-Pierre GALUDEC,
Le Maire

Jean-Pierre GALUDEC
Signature numérique de Jean-Pierre GALUDEC
Date : 2026.07.03 11:08:25 +02'00'