Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 056-215601758-20251208-DE20251213-DE

COMMUNE DE PLUMERGAT

Séance du Conseil municipal du 8 décembre 2025

Délibération n°2025/12/13

L'an deux mille vingt-cinq, le huit décembre à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la commune de Plumergat, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis, en séance publique, à la mairie, sous la présidence de Madame Sandrine CADORET, Maire.

Après avoir procédé à l'appel nominal et constaté que le quorum est atteint, Madame le Maire ouvre la séance.

Nombre de conseillers :
En exercice : 27
Présents : 21
Votants : 25

Étaient présents :	Sandrine CADORET, Odile ROSNARHO, Pascal BLANDEL, Marie-Reine BOURGEOIS, Henri PERRONNO, Mathilde DINARD, Philippe LE RAY, Martine CHAPEAU, Isabelle ARZ, Thierry DANO, Maryline PRADIC, Marie-Agnès CHAUVEL, Nathalie LE BODIC, Christophe JÉGO, Guillaume GUILLEMIN, Éva LEROUX, Romuald PRONO, Richard POTEL, Frédéric PIDANCIER, Lukrecja MILCENT, Samuel LE PENNEC
Absents excusés et représentés :	Michel JALU a donné pouvoir à Sandrine CADORET, Dominique LE CALVEZ a donné pouvoir à Isabelle ARZ, Valérie THOMAZO a donné pouvoir à Nathalie LE BODIC, Claire LE GUNÉHEC a donné pouvoir à Éva LEROUX
Absents excusés :	Bernard FRANÇOIS, Joëlle LE GAT
Secrétaire de séance :	Nathalie LE BODIC
Date de convocation :	1er décembre 2025

Objet : ZAC Les Coteaux des Hermines – Compte Rendu d'Activités du Concessionnaire (CRAC) au 31 décembre 2024

Monsieur Henri Perronno, 5ème adjoint en charge des travaux et de l'urbanisme, présente au Conseil municipal le Compte-Rendu Annuel d'Activités (CRAC) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Les Coteaux des Hermines, arrêté au 31 décembre 2024.

Ce document retrace les principaux évènements de la ZAC survenus durant l'année 2023. Il comporte également les informations connues à la date de rédaction de ce document et actualise les prévisions pour les prochaines années.

La synthèse de ce compte-rendu d'activités est la suivante :

1) Convention de concession :

La convention de concession d'aménagement a été signée le 13 novembre 2012 et notifiée à la société EADM le 14 décembre 2012. La durée de la concession est de neuf années, elle court donc

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 056-215601758-20251208-DE20251213-DE

jusqu'en décembre 2021. Pour mémoire, suite à l'absorption d'EADM par BSH, le Conseil municipal a délibéré le 7 septembre 2020 (délibération n°2020/09/11) afin de céder la concession d'aménagement de la ZAC Les Coteaux des Hermines à la société BSH.

2) Acquisitions :

Au 31 décembre 2024, Morbihan Habitat est propriétaire des parcelles suivantes, pour une superficie totale de 26 608 m² :

Tranches	Références cadastrales	Surfaces
Tranche 1	ZH 115	3 020 m²
Tranche 1	ZH 120 et 209	16 247 m²
Tranche 2	ZH 223	286 m²
Tranche 2	ZH 248	828 m²
Tranche 2	ZH 249	572 m²
Tranche 3	ZS 286	2 258 m²
Tranche 3	AH 69	3 397 m²

A cette même date, les parcelles suivantes restent à acquérir :

Tranches	Références cadastrales	Surfaces
Tranche 3	ZH 126	2 235 m²
Tranche 3	AH 349	8 838 m²
Tranche 4	AH 102 pour partie	325 m²
Tranche 4	ZH 114	4 570 m²
Total		15 958 m²

3) Travaux :

Les travaux des deux premières tranches de la ZAC ont fait l'objet d'un appel d'offres comprenant une tranche ferme (tranche 1) et deux tranches conditionnelles (tranche 2 pour un programme immobilier et espace tertiaire).

Les travaux de viabilisation de la tranche 1A ont été réalisés en 2016.
La viabilisation du lot 56 (Commespace, espace tertiaire) a démarré en 2017 et les travaux de finition ont été réalisés en 2018.
La réalisation de la voirie définitive des tranches 1A et 1B a été réalisée en juillet 2023, la pose des candélabres a subi du retard, de ce fait le programme des plantations n'a été achevé qu'à l'automne 2025.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 056-215601758-20251208-DE20251213-DE

Le démarrage des travaux de viabilisation de la tranche2 est envisagé pour le printemps 2025 sur la base d'une consultation des entreprises lancée avant Noël 2024. L'objectif est de pouvoir livrer les premiers lots viabilisés à l'automne 2025.

Le 2 mai 2023, le Conseil municipal a autorisé Madame le Maire a signé une convention de portage foncier avec la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique.
La maîtrise foncière réalisée par AQTA induit une évolution de la programmation urbaine, afin d'étoffer l'offre de logements sociaux et de lots à bâtir à prix maîtrisés. Le nouveau plan de composition a intégré un projet de maison de santé porté par un groupement de professionnels locaux, ainsi qu'un projet de résidence inclusive pour seniors.
Une nouvelle consultation a été lancée en février 2025 auprès des entreprises, sur les bases de la programmation validée par le Conseil municipal du 20 janvier 2025. Le montant des travaux s'élève à 705 000 € ; somme répartie entre les 4 lots suivants : terrassement voirie, réseaux eaux pluviales, eaux usées eau potable, génie civil télécommunications, aménagements paysagers.
Les travaux de viabilisation de la tranche 2 ont démarré au printemps 2025. Le calendrier prévisionnel du chantier prévoit une livraison des premiers terrains à bâtir en décembre 2025.

A titre indicatif, la nouvelle programmation est arrêtée de la façon suivante :

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Locatif social	Logements aidés	Lot activités
Tranche 2	56	21	29 (y compris habitat inclusif)	6	1
Tranche 3	35	22	6	7	0
Tranche 4	23	1	14	8	0
Total	**114**	**44**	**49**	**21**	**1**

4) <u>Commercialisation</u> :

La commercialisation de la tranche 2 est engagée sur la base de candidatures spontanées enregistrées par le service vente de Morbihan Habitat, une fourchette de prix du foncier a été testée en juin 2025. Une première communication a été insérée dans la revue municipale "Clin d'œil" en juillet 2025. Une grille de prix au lot et des supports de communication seront diffusés à l'automne 2025.
Cinq premiers dossiers ont été retenus et un compromis de vente pourrait être formalisé avec ces futurs acquéreurs avant la fin de l'année 2025.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 056-215601758-20251208-DE20251213-DE

Le prix moyen de cession des lots libres de la tranche 2 est fixé à 160 € le m² TTC, mais les prix sont désormais fixés par lot, en fonction de leurs caractéristiques (localisation, desserte, forme...), et non plus seulement basés sur le seul critère de la surface. Les prix proposés s'étagent ainsi de 138 € à 180 € TTC le m². Le prix d'appel est de 43 000 € TTC pour un terrain de 311 m².

Au total, 22 lots libres sont à commercialiser, les surfaces proposées varient de 311 m² à 647 m². La commune a souhaité reconduire la mission de visa architectural avec le cabinet EOL afin d'assurer une cohérence des projets de maison individuelles sur ce coteau dont l'impact visuel est important en bordure du centre ancien.

La Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique conserve la propriété de deux lots destinés à recevoir des opérations locatives sociales, elles seront réalisées avec un bail à construction. Le bilan de l'opération a donc intégré la suppression de recettes issues de la cession de ces deux ilots sociaux, étant donné qu'ils ne seront pas vendus par Morbihan Habitat.

5) Eléments financiers :

Recettes 2024 : 6 169 €. Il s'agit de la participation versée par Morbihan Energies pour l'installation de l'éclairage public.

Dépenses 2024 : 35 541 €. Elles concernent principalement la mise en place de l'éclairage public par Morbihan Energies dans la tranche 1, les honoraires de maîtrise d'œuvre pour la reprise des études du plan de composition de la tranche 2 et la préparation du DCE pour cette même tranche.

Soit un résultat d'exploitation négatif de 29 372 €.

La trésorerie de l'opération est donc négative au 31 décembre 2024 : - 138 981 €

Pour financer l'opération, trois emprunts ont été contractés :

- En 2014 : 700 000 € (taux de référence Euribor 3 mois + 1,83 % - durée 5 ans)
- En 2014 : 500 000 € (taux fixe 1,87 % - durée 5 ans)
- En 2018 : 1 000 000 € (36 mois, taux 0,64 %).

Ils sont aujourd'hui entièrement remboursés.
Pour la suite de l'opération, une autorisation de découvert est mise en place avec la BPGO, jusqu'à concurrence d'un plafond de 1 million d'€, aux conditions du taux Euribor 3 mois + 0,35 %. Cette disposition est aujourd'hui jugée moins coûteuse que la réalisation d'un emprunt.

La concession d'aménagement signée entre Morbihan Habitat et la commune de Plumergat est aujourd'hui prévue sur une durée de 15 ans, l'échéance intervenant le 5 décembre 2027.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 056-215601758-20251208-DE20251213-DE

Article unique : APPROUVE le Compte-Rendu Annuel d'activités au 31 décembre 2024 de la ZAC Les Coteaux des Hermines, établi par la société Morbihan Habitat, concessionnaire.

La Secrétaire de séance,
Nathalie LE BODIC.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Le Maire,
Sandrine CADORET.

