Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 056-215601758-20261116-2026113-DE

COMMUNE DE PLUMERGAT

Séance du Conseil municipal du 16 novembre 2026

Délibération n°2026/11/3

L'an deux mille vingt-six, le seize novembre 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 : 25 Votants : 27	Étaient présents :	Sandrine CADORET, Guillaume GUILLEMIN, Mathilde DINARD, Philippe LE RAY, Marie-Reine BOURGEOIS, Richard POTEL, Marie-Laurence BOTTA, Henri PERRONNO, Laurence LOURO, Isabelle ARZ, Éric PELATAN, Nathalie MARCHAL, Odile ROSNARHO, Maryline PRADIC, Frédéric PIDANCIER, Marie-Agnès CHAUVEL, Philippe LE GALL, Christophe JÉGO, Marie-Renée LAYEC, Nicolas COUGOULIC, Lukrecja MILCENT, Émilie SEVENO, Erwan LARRIEU, Hélène POYET, Lucas CRON
	Absents excusés et représentés :	Christophe JÉGOUSSE a donné pouvoir à Guillaume GUILLEMIN, Titouan COUPRY a donné pouvoir à Sandrine CADORET
	Secrétaire de séance :	Lucas CRON
	Date de convocation :	9 novembre 2026

Objet : ZAC Les Coteaux des Hermines – Compte Rendu d'Activités du Concessionnaire (CRAC) au 31 décembre 2025

Monsieur Yvon Pointeau, Chargé d'opérations auprès de Morbihan Habitat, 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 2025.

Ce document retrace les principaux évènements de la ZAC survenus durant l'année 2025. 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) Contexte

Créée en décembre 2011, la Zone d'Aménagement Concerté Les Coteaux des Hermines est une opération d'urbanisation à vocation principale d'habitat, couvrant une superficie de 7 hectares environ, située en continuité du centre bourg de Plumergat.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 056-215601758-20261116-2026113-DE

2) 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 était de neuf années, un avenant a été adopté par le Conseil municipal le 8 novembre 2021 afin de proroger ce délai de 6 ans, soit au 5 décembre 2027. Pour mémoire, suite à l'absorption d'EADM par BSH, le Conseil municipal a également délibéré le 7 septembre 2020 afin de céder la concession d'aménagement de la ZAC Les Coteaux des Hermines à la société BSH, devenu Morbihan Habitat le 1er janvier 2023.

3) Acquisitions :

Au 31 décembre 2025, Morbihan Habitat a acquis les parcelles suivantes, pour une superficie totale de 47 857 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 2	ZH 290 à ZH 312 ZH 315 et 316 AH 375 à 377	21 249 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 382	171 m²
Tranche 4	ZH 114	4 570 m²
Total		15 814 m²

4) 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 concernant l'espace tertiaire ont été achevés en 2018.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 056-215601758-20261116-2026113-DE

L'acquisition des terrains de la tranche 2 a été réalisée en septembre 2024 par la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, la commune ayant signé une convention d'acquisition et de portage foncier avec AQTA. La réalisation de 21 logements sociaux est prévue, ainsi qu'une résidence senior et un pôle médical regroupant un cabinet médical, un cabinet infirmier et le transfert de l'actuelle pharmacie.

Concernant la tranche 2, 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 et les terrains à bâtir ont été livrés en décembre 2025.

Concernant les tranches 3 et 4, le démarrage des travaux de viabilisation de l'une de ces deux tranches sera engagé après ceux de la tranche 2, et sous réserve d'une poursuite des acquisitions foncières. Il est possible que les travaux de la tranche 4 débutent avant la tranche 3.

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**

5) Commercialisation :

La commercialisation de la tranche 2 est engagée sur la base de candidatures spontanées enregistrées par le service vente de Morbihan Habitat. La grille de prix a été adoptée par Morbihan Habitat le 15 septembre 2025.
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 la cohérence des projets de maison individuelles sur ce coteau dont l'impact visuel est important en bordure du centre ancien.

Envoyé en préfecture le 18/11/2026
Reçu en préfecture le 18/11/2026
Publié le
ID : 056-215601758-20261116-2026113-DE

Au 30 juin 2026, 7 actes authentiques de vente ont été signés et 4 compromis signés devraient se traduire par une vente avant le 31 décembre 2026.

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 îlots. Toutefois, Morbihan Habitat ayant réalisé la viabilisation de ces terrains, une convention de participation financière sera mise en œuvre.

6) Eléments financiers :

Recettes 2025 : 1 000 € HT. Il s'agit de la revente d'un reliquat foncier de 20 m² (rectification).

Dépenses 2025 : 839 178 €. Elles concernent principalement l'acquisition du foncier et les travaux de viabilisation de la tranche 2.

Soit un résultat d'exploitation négatif de 838 178 €.

La trésorerie de l'opération au 31 décembre 2025 est négative : - 954 267 €.

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 Banque Populaire Grand Ouest, 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. Il conviendra de prévoir un avenant prorogeant ce délai.

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

Article unique : APPROUVE le Compte-Rendu Annuel d'activités au 31 décembre 2025 de la ZAC Les Coteaux des Hermines, établi par la société Morbihan Habitat, concessionnaire.

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

Le Secrétaire de séance,
Lucas CRON.

MAIRIE DE PLUMERGAT (Morbihan)