Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 056-215602434-20251204-2025_12_40-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

–

Séance du 4 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 4 décembre à 20 heures 30, Le CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de SÉNÉ a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation du 27 novembre 2025 qui lui a été adressée par la Maire, conformément aux Articles L.2121.10, 11 et 12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Madame Sylvie SCULO, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Délibérations	Nombre de présents	Nombre de votants	Pouvoirs	Suffrages exprimés
N°01,03,04,05,06,07,08,09,11,12,13,14,15	24	24	5	29
N°10	24	22	4	26
N°16	23	23	4	27
N°17,20,35,37	23	20	6	26
N°18,19,21,22,23,24,25 ,28,29,32,34,36,38,40	23	23	6	29
N°26,27	22	22	6	28
N°30	23	22	6	28
N°31,39	23	21	5	26
N°33	22	22	5	27
N°41	22	20	6	26

Présents :

SCULO Sylvie, HOCQUART Mathias, DUPAS Isabelle, FACCHINETTI Régis, CHATILLON-LE GALL Katy, GUILLARD Anne, ROUAUD Damien, TAZE Christine (jusqu'au point n°16) ; MOREE Denys (sauf aux points n°26 et 27), MAUGENDRE Laure, MORIN Gilles, MOUTON Isabelle, FERTIL Yvan, LAIGO-ARCHAIMBAULT Pascale, FOUQUERAY Jean-Yves, DONAT Roland, PHELIPPO-NICOLAS Anne, THEOU François, ROIGNANT-CECIRE Mireille (sauf au point n°33), MOREL Anthony (sauf au point n°16), MERCIER Françoise, LE FRANC Clément (sauf au point n°41), DELAMOTTE Gérard, GONIDEC Jean-Marc.

Absent(s):

Bruno MARTIN, qui a donné pouvoir à Sylvie SCULO,
Irina ROYER, qui a donné pouvoir à François THEOU,
Laurent LAMBALLAIS, qui a donné pouvoir à Gilles MORIN,
Philippe PARLANT-PINET, qui a donné pouvoir à Mireille ROIGNANT-CECIRE,
Hélène LE GAC, qui a donné pouvoir à Anthony MOREL,
Christine TAZE, qui a donné pouvoir à Roland DONAT (à partir du point n°17),

Conformément à l'article L2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales, et sur proposition de la Maire, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de procéder à un vote à main levée pour désigner le secrétaire de séance et désigne : Gilles MORIN

2025-12-40 - KERCOURSE – Résiliation bail emphytéotique avec AMISEP – Approbation d'un nouveau bail emphytéotique avec MORBIHAN HABITAT- Construction d'une résidence sociale

Rapporteur : Denys MOREE

La commune de Séné et l'association AMISEP ont signé le 4 mars 2020 un bail emphytéotique pour permettre à cette association d'insertion sociale et professionnelle, reconnue d'intérêt général, de poursuivre la mise en œuvre des actions de lutte contre les exclusions qu'elle avait déjà engagées sur le site de la ferme de Kercourse , propriété communale, au 2 rue de Kercourse.

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 056-215602434-20251204-2025_12_40-DE

Cette propriété bâtie est située sur la parcelle YH n° 24 et bordée au Sud par l'hippodrome et à l'Ouest par un parking appartenant à la collectivité.

Ce bail autorisé par la délibération du Conseil Municipal du 3 octobre 2019, n'a pas conduit à la réalisation des travaux annoncés permettant à l'AMISEP de remplir ses missions sur le site. En effet, l'état général du bâti et les problèmes de structure n'ont pas permis à l'association de poursuivre son programme comme elle l'avait envisagé dans un premier temps. En accord avec l'emphytéote (l'AMISEP), la commune a proposé la résiliation du bail.

L'AMISEP qui poursuit, sur le territoire, ses actions en soutien aux personnes en grande précarité a depuis travaillé sur un nouveau projet de pension de famille (résidence sociale) sur le site de la ferme de Kercourse dont Morbihan Habitat (bailleur social) serait le constructeur.

Le projet nécessitera la mise à disposition par la Commune, sous la forme d'un nouveau bail emphytéotique, de la parcelle YH n° 24 (1539 m²) et d'une nouvelle parcelle cadastrée en section YH n° 106 (555 m² -*issue de la parcelle YH n° 82 entourant sur une bande d'environ 3 m, au Sud et à l'Ouest les bâtis existants – cf. plan annexé*).

Le projet prévoit la déconstruction de tous les locaux existants sur l'assiette de la parcelle et la reconstruction d'un nouvel immeuble par Morbihan Habitat, comportant 22 petits logements en PLAI (*logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribués aux locataires en situation de grande précarité)* d'une surface habitable totale d'environ 506 m² et comportant des espaces communs (accueil, vestiaires et sanitaires, buanderie, espace collectif de vie, et bureaux). La gestion en sera assurée par l'AMISEP.

En conséquence, et conformément à l'article L. 1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales qui permet à une commune propriétaire d'un bien immobilier de le louer à un tiers qui pourra construire ou aménager un ouvrage sur le domaine public ou privé de la commune, il est proposé :

- La résiliation amiable du bail emphytéotique consenti à l'AMISEP en 2020 par la collectivité, effective à la date de prise d'effet du bail suivant ;
- La signature d'un nouveau bail emphytéotique avec Morbihan Habitat pour la construction du bâti nouveau.

Le bail sera conclu avec Morbihan Habitat aux conditions générales suivantes :

- Durée : 45 ans couvrant le financement de la construction,
- Date d'effet au 1er juillet 2026,
- Loyer libératoire : 66 000 euros.

Seront pris en charge par Morbihan Habitat :

- La dépollution et la déconstruction des bâtis présents sur la parcelle,
- Les études préalables et le dépôt des autorisations nécessaires à la construction de la résidence,
- Les travaux de construction,
- La mise en gestion auprès de l'AMISEP des nouveaux locaux.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal n°2019-10-21 du 3 octobre 2019,

Vu la consultation du domaine pour laquelle aucun avis n'a pu être formulé dans le délai règlementaire ;

Vu le projet de bail ci-annexé ;

Vu l'avis de la Commission Urbanisme, Déplacements et Aménagements Urbains du 13 novembre 2025 ;

Envoyé en préfecture le 09/12/2025
Reçu en préfecture le 09/12/2025
Publié le
ID : 056-215602434-20251204-2025_12_40-DE

Vu l'avis de la Commission Finances, Ressources Humaines et Bâtiments du 25 novembre 2025 ;

Considérant le projet de construction d'une pension de famille (résidence sociale) par Morbihan Habitat et dont la gestion sera confiée à l'AMISEP,

Considérant la volonté de la collectivité de rester propriétaire du foncier et de conclure en conséquence un nouveau bail emphytéotique,

Considérant la nécessité de résilier préalablement et amiablement le bail actuel avec l'AMISEP avant toute signature d'un nouveau bail,

Après en avoir délibéré,

Par un vote à main levée,

Par 23 voix Pour et 6 voix Contre (Clément LE FRANC, Françoise MERCIER, Jean-Marc GONIDEC, Anthony MOREL, Hélène LE GAC – pouvoir à Anthony MOREL, Gérard DELAMOTTE) ;

Le Conseil Municipal :

PREND ACTE de la résiliation du bail emphytéotique réalisée avec l'AMISEP et établi par acte notarié le 4 mars 2020 suite à l'approbation par le Conseil Municipal du 3 octobre 2019 et tel que figurée au projet de bail ci-annexé ;

APPROUVE la conclusion, par acte notarié, d'un bail emphytéotique avec MORBIHAN HABITAT, sise 6 avenue Edgar Degas 56008 VANNES, portant sur le terrain bâti cadastré en section YH n° 24 (1539 m²) et sur la parcelle YH n° 106 (555 m² - *issue de la parcelle communale anciennement cadastrée en section YH n° 82 - cf. plan annexé)* sises au 2 rue de Kercourse à Séné, selon les conditions figurant au projet de bail ci-annexé ;

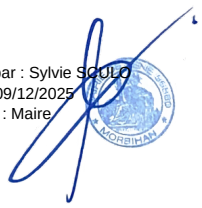
AUTORISE Madame la Maire ou son représentant à signer ledit bail ;

AUTORISE Madame la Maire ou son représentant à signer toutes autres pièces et documents afférents à la présente délibération.

Fait et délibéré avec les membres présents

Séné, le 9 décembre 2025
La Maire,
Sylvie SCULO

Signé par : Sylvie SCULO
Date : 09/12/2025
Qualité : Maire



Acte rendu exécutoire après transmission
au représentant de l'Etat le 9 décembre 2025
et publication le 9 décembre 2025.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.