



Procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 15 janvier 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze janvier 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	Sandrine CADORET, Michel JALU, Odile ROSNARHO, Marie-Reine BOURGEOIS, Henri PERRONNO, Mathilde DINARD, Philippe LE RAY, Martine CHAPEAU, Bernard FRANÇOIS, Dominique LE CALVEZ, Isabelle ARZ, Thierry DANO, Maryline PRADIC, Marie-Agnès CHAUVEL, Nathalie LE BODIC, Valérie THOMAZO, Christophe JÉGO, Guillaume GUILLEMIN, Éva LEROUX, Romuald PRONO, Claire LE GUNÉHEC, Richard POTEL, Lukrecja MILCENT, Joëlle LE GAT, Samuel LE PENNEC	
	Étaient présents :	
	Absents excusés et représentés :	Pascal BLANDEL a donné pouvoir à Sandrine CADORET, Frédéric PIDANCIER a donné pouvoir à Lukrecja MILCENT
	Secrétaire de séance :	Nathalie LE BODIC
	Date de convocation :	08 janvier 2024

Délibération n°2024/01/1 - Objet : Procès-verbal de la séance du 11 décembre 2023

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités,

Vu le procès-verbal de la séance du 11 décembre 2023 soumis à son examen,

Considérant qu'un exemplaire du procès-verbal a été transmis à chaque membre avant la séance, par voie dématérialisée,

Les Conseillers ayant été invités à en prendre connaissance et à indiquer en séance les observations ou corrections qu'ils souhaitent éventuellement y apporter,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article unique : APPROUVE le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 11 décembre 2023.

Délibération n°2024/01/2 - Objet : Décisions prises par le Maire dans le cadre de sa délégation

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2122-22,

Vu la délibération n°2020/06/2 en date du 2 juin 2020 donnant délégation du Conseil municipal au Maire modifiée par délibération n°2021/05/20 du 25 mai 2021 et par délibération n°2022/02/8 du 28 février 2022,

Considérant que ces décisions doivent faire l'objet d'un compte-rendu au Conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Article unique : Prend acte des décisions suivantes prises par le Maire dans le cadre de sa délégation :

1. Décisions relevant de la délégation générale :

Prestation	Date de signature du devis	Entreprise	Montant HT
Fourniture articles de sport pour accueils de loisirs (ballons et sacs, kit hockey, volants badminton...)	4 décembre 2023	Decathlon Pro Vannes	329,58 €
Reliures 3 registres État-Civil : tables décennales 1972-2022 et annuelles 2018/2022	5 décembre 2023	L'Atelier du Patrimoine Bordeaux	614,52 €
Spectacle de jonglerie pour enfants accueils de loisirs les 19 et 21 décembre 2023	11 décembre 2023	Cirque & Comédie Langonnet	1 317,00 €
Acquisition de mobilier pour service périscolaire	12 décembre 2023	Société Wesco Cerizay (79)	1 227,40 €
Spectacle de clowns pour enfants accueils de loisirs le 20 décembre 2023		Radio Cirque Rennes	1 407,00 €

2. Décisions relevant des autorisations d'urbanisme :

- Dépôt d'un permis de construire n°56175 23 T0047 le 22 décembre 2023, pour la construction d'un local commercial et d'un logement 1 rue du Pont Forest à Plumergat.

3. Signature de convention :

- Convention de servitudes pour le passage d'une ligne électrique souterraine signée entre la mairie de Plumergat et le syndicat Morbihan Energies le 21 décembre 2023 (sécurisation P23 Kerrain).

Délibération n°2024/01/3 - Objet : Festival Méliscènes 2024

Lukrecja Milcent souhaite savoir pourquoi le montant de la subvention du département est modifié par rapport au bordereau transmis via l Delibre. Mathilde Dinard indique qu'il s'agit d'une erreur initiale, le département intervient en effet sur le coût du spectacle uniquement, et non sur l'ensemble des frais. Les frais de transport sont également plus importants car la compagnie vient de la commune d'Urau près de Toulouse.

Mathilde Dinard précise que le bordereau comporte une coquille au niveau du paragraphe suivant : " La commune de Plumergat s'engage à payer en sus à la Ville d'Auray les frais de personnel technique, les frais de personnel administratif ainsi que les frais de transport mutualisés avec la ville d'Auray, soit un total s'élevant à 1 661 €" et non pas 1 512 € tel qu'indiqué.

Mathilde Dinard, adjointe déléguée à la communication et à la culture, expose à l'assemblée que, depuis 2001, la Ville d'Auray développe au cœur du projet artistique et culturel du Centre Culturel Athéna, une programmation de spectacles de théâtre d'objets et de marionnettes, au travers notamment du Festival Méliscènes qui se déroule chaque année au mois de mars.

La qualité et l'exigence des propositions artistiques professionnelles programmées reçoivent depuis 2009 le soutien du ministère de la culture et de la direction régionale des affaires culturelles. Afin de permettre le rayonnement de son festival, la Ville d'Auray sollicite les communes de la communauté de communes, permettant ainsi l'élargissement de la proposition artistique.

A l'instar des années précédentes, il est proposé au Conseil municipal de recevoir un spectacle mardi 19 mars 2024, lors d'une représentation scolaire à 14 h 30 et d'une séance publique en soirée, à 19 heures.

Le spectacle retenu par la commission culture réunie le 11 octobre dernier est "Tempête dans un verre d'eau" de la compagnie TAC TAC. D'une durée de 45 minutes, ce spectacle tout public (à partir de 8 ans, soit niveau CE2) s'élève à 2 004 € TTC pour les deux représentations.

Un conférencier pas du tout académique nous fait partager sa passion pour La Tempête de William Shakespeare. Il nous embarque sur son île imaginaire où des tempêtes apocalyptiques font ressurgir ses souvenirs d'enfance. Avec maladresse et conviction, il mêle tragédie personnelle et comédie shakespearienne.

Le prix de la place pour les représentations tout public est fixé au tarif unique de 6 €. Ce tarif sera pratiqué sur l'ensemble des communes partenaires. Le spectacle scolaire est, quant à lui, gratuit.

Le reste à charge financier pour la mise en place de ce festival pour la commune est estimé à 2 753 €.

La Ville d'Auray s'engage à :

- communiquer dans l'ensemble des supports de communication du festival sur les représentations organisées par la commune de Plumergat (500 flyers, 15 affiches, pack Internet, billetterie),
- accompagner la mise en œuvre technique du spectacle en recrutant, spécifiquement pour la décentralisation du spectacle, un technicien intermittent du spectacle et en mettant à disposition pour l'accueil des artistes et des publics un agent de la Ville d'Auray,
- relayer, tout au long des journées de réservation des places, l'information sur ces représentations auprès des publics fréquentant le festival.

La Commune de Plumergat s'engage à :

- mettre à la disposition de la compagnie professionnelle l'espace les Hermines,
- gérer la billetterie,
- respecter le contrat de cession relatif au spectacle accueilli. Ce contrat sera rédigé par la compagnie et signé par la mairie de Plumergat qui se chargera d'en effectuer le règlement directement auprès de celle-ci.

La commune de Plumergat s'engage à payer en sus à la Ville d'Auray les frais de personnel technique, les frais de personnel administratif ainsi que les frais de transport (mutualisés avec la ville d'Auray, soit un total s'élevant à 1 661 €.

A ces frais s'ajouteront les taxes versées à la SACD (Société des Auteurs et Compositeurs Dramatiques).

Le Département du Morbihan peut apporter à la commune de Plumergat une subvention de 50 % du coût du spectacle, au titre de la circulation des œuvres.

Le plan de financement est le suivant :

Dépenses TTC		Recettes	
Spectacle	2 004 €	Entrées	360 €
Frais de transports (bus école XG)	200 €	Département du Morbihan	1 002 €
Frais de transport siège - Auray	894 €	Autofinancement	2 753 €
Frais de personnel	578 €		
Frais de communication	189 €		
Taxe SACD	250 €		
Total	4 115 €		4 115 €

Ainsi, le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article 1 : D'ORGANISER les représentations de ce spectacle dans le cadre du festival Méliscènes 2024, dans les conditions décrites ci-dessus.

Article 2 : DE DONNER POUVOIR au Maire ou à son représentant légal pour signer toutes les pièces et documents relatifs à la présente délibération et prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier.

Article 3 : DE SOLLICITER une subvention auprès du Département du Morbihan, au titre de la circulation des œuvres.

Délibération n°2024/01/4 - Objet : ZAC Les Coteaux des Hermines – Compte Rendu d'Activités du Concessionnaire (CRAC) au 31 décembre 2022

Les négociations amiables sont désormais lancées par un agent de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, dans le cadre du portage AQTA foncier.

Le résultat d'exploitation 2022 est positif: + 80 759 €

Monsieur Yvon Pointeau précise qu'un nouveau plan de composition intégrant une maison médicale et un habitat inclusif seniors devrait pouvoir être présenté au cours du premier semestre 2024.

Éva Leroux pose la question de savoir pour quelle raison les négociations de terrains menées par AQTA foncier aboutissent plus favorablement. Monsieur Pointeau indique qu'AQTA foncier détient davantage de latitude dans les moyens de négociations que Morbihan Habitat.

Sandrine Cadoret indique que les négociations se poursuivent et sont plutôt en bonne voie.

A la question posée par Lukrecja Milcent, Henri Perronno indique que trois propriétaires sont concernés. Les négociations portent actuellement sur la tranche 2, sur laquelle un seul propriétaire est concerné. En cas de refus de vente de la part d'un propriétaire, Henri Perronno indique qu'une procédure d'expropriation serait alors lancée, celle-ci durerait deux ans.

Henri Perronno explique qu'il est possible que l'on observe une émulation entre les propriétaires et que l'aboutissement favorable d'une négociation entraînera sans doute l'ensemble des vendeurs dans une voie favorable.

Philippe Le Ray note deux évolutions favorables : le prix de cession est plus intéressant pour les propriétaires, et le nombre de logements sociaux est plus important.

Philippe Le Ray évoque également le bail à construction, qui permet au propriétaire d'un terrain de le louer au profit d'un locataire (le preneur a alors l'obligation de construire).

Dominique Le Calvez fait remarquer que les terrains les mieux exposés sont situés en tranche 2, tranche qui est plus importante et impactante pour les commerces du centre bourg.

Monsieur Henri Perronno, 5^{ème} 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 2022.

Ce document retrace les principaux événements de la ZAC survenus durant l'année 2022. 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 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 2022, 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 (espace tertiaire)	ZH 223, 248 et 249 (dont 828 m² revendus à Comespace)	1 686 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 2	AH 93 pour partie	1 720 m²
Tranche 2	ZH 224	22 595 m²
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
Tranche 4	ZH 116	1 000 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 viabilisation de la tranche 1B (phase provisoire de la voirie) a été réalisée à l'automne 2020 et le démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 2 est prévu à l'issue de la maîtrise foncière.

Le démarrage des travaux de viabilisation de la tranche 3 ou de la tranche 4 sera engagé après ceux de la tranche 2.

Le périmètre de la ZAC est divisé en quatre phases opérationnelles. Suite à la réalisation du programme immobilier dédié aux services médicaux et aux commerces sur le lot 56, la programmation de la ZAC est aujourd'hui la suivante :

Programme	Nombre de logements
Collectifs (locatif social : 20 %)	28, soit 21 %
Collectifs (privés)	28, soit 21 %
Maisons individuelles	76, soit 58 %
Total	132
Commerces et services	510 m² de surface de plancher

Le 2 mai 2023, le Conseil municipal a autorisé Madame le Maire a signé une convention avec la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique. Dans ce cadre, la Communauté de Communes poursuit les négociations avec les propriétaires financiers pour les tranches 2, 3 et 4.

4) Commercialisation :

a) *Commercialisation des lots libres de la 1^{ère} tranche :*

Eu égard aux difficultés rencontrées en 2015 sur la vente des 13 lots de la 1^{ère} tranche, il avait été décidé :

- ✚ De scinder cette 1^{ère} tranche en deux phases de travaux afin de limiter les risques financiers tout en permettant de lancer les travaux de viabilisation, moteur à la commercialisation,
- ✚ De baisser le prix de cession des lots de cette 1^{ère} tranche, initialement prévus à 118 € TTC le m² : ainsi les lots du n°13 à 24 sont vendus au prix de 114 € TTC le m²,
- ✚ Les lots du n°1 à 12 de la tranche 1B sont vendus au prix de 119 € TTC le m².

Le prix est compris hors PAC (Participation pour Assainissement Collectif) appliquée par la communauté de communes Auray Quiberon Terre-Atlantique. Cependant, les constructions sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

Commercialisation des lots libres des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} tranches :

La programmation est la suivante :

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Logements aidés
Tranche2	49	37	12
Tranche 3	35	27	8
Tranche 4	23	15	8
Total	107	79	28

Le bilan financier présenté dans le présent CRAC trouve son équilibre sur la base des prix de cession suivants :

- Tranche 2 : 179 € TTC le m² (contre 129 € TTC au bilan année 2020),
- Tranches 3 et 4 : 198 € TTC le m² (contre 136 € TTC le m² au bilan année 2020).

Cet état prévisionnel de la commercialisation des 3 dernières tranches sera revu à l'issue des négociations foncières entreprises par la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique ainsi que par les nouvelles conditions imposées en matière de logements aidés.

Cette hypothèse ne pourra être formalisée que lors de l'établissement du nouveau plan de composition qui doit intégrer la réalisation de 50 % de logements aidés dans le périmètre de la ZAC. Le bilan prévisionnel présenté dans le présent compte-rendu conserve les perspectives d'urbanisation basées sur le plan de composition initial.

Au cours de l'année 2021 16 lots ont été vendus : 6 sur la tranche 1A, 10 sur la tranche 1B

Au cours de l'année 2022, les deux derniers lots ont été vendus.

Il n'y a plus de lots viabilisés à commercialiser dans le périmètre de la ZAC.

5) Éléments financiers :

Recettes 2022 : 87 012 €

Dépenses 2022 : 6 253 €

Soit un résultat d'exploitation positif de 80 759 €

La trésorerie de l'opération est positive au 31 décembre 2022 : + 17 616 €

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 %)

Pour la suite de l'opération, Morbihan Habitat prévoit la mise en place d'un emprunt selon les caractéristiques suivantes : 800 000 € mobilisés au cours de l'année 2024, d'une durée de 72 mois, au taux de 3,30 %. Ce montant sera réapprécié en fonction de l'intervention d'AQTA foncier et de l'évolution des conditions de prêt.

Après avoir entendu l'exposé de l'adjoint en charge des travaux et de l'urbanisme,

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

Article unique : APPROUVE le Compte-Rendu Annuel d'activités au 31 décembre 2022 de la ZAC Les Coteaux des Hermine, établi par la société Morbihan Habitat, concessionnaire.



PLUMERGAT (56400)

ZAC Les coteaux des Hermine

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE

au 31/12/2022

Janvier 2023

1
MH
06/01/2024
C.R.-C.S. 2022
ZAC Les coteaux des Hermine

1 PRESENTATION DE L'OPERATION

- 1.1 OBJECTIFS
- 1.2 PROGRAMME
- 1.3 CADRE JURIDIQUE
- 1.4 INTERVENANTS
- 1.5 CARTOGRAPHIES

2 CARTOGRAPHIES

3 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

- 3.1 ACQUISITIONS
- 3.2 PROCEDURES, ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT
- 3.3 COMMERCIALISATION
- 3.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

4 ELEMENTS FINANCIERS

- 4.1 BILAN PREVISIONNEL
- 4.2 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES
- 4.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT
- 4.4 PARTICIPATION DE LA COMMUNE
- 4.5 REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

5 CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

- 5.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME
- 5.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES
- 5.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

ANNEXE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

1 - PRESENTATION DE L'OPERATION

1.1 OBJECTIFS

- Créée en décembre 2011, la Zone d'Aménagement Concerté « Les coteaux des Herménes » 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.
- Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique menée par la commune qui vise à permettre à chaque catégorie de population de trouver à se loger sur le territoire communal.
- Objectifs de l'opération :
 - Accueillir toutes les catégories de ménages dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges (variété des types de logements en termes de surface [du petit au grand logement] comme de financement : locatif social, accession libre, locatif privé, ... ainsi qu'une diversité des tailles de parcelles mises à disposition des futurs acquéreurs ;
 - Préserver l'identité du bourg ;
 - Assurer un maillage de cheminement piéton/cycle vers les équipements publics et commerces ;
 - Construire dans la pente en respectant la topographie naturelle ;
 - Marquer l'entrée du bourg avec la possibilité d'accueillir un équipement public ;
 - Garantir 20 % de logements sociaux ;
 - Réserver un emplacement pour de l'activité tertiaire (une petite structure médicale pourrait être envisagée) le long de la rue Anne de Bretagne en continuité de la pharmacie ;
 - Aménager des espaces publics d'infrastructures (espaces verts, cheminements piétons, carrefour).

1.2 PROGRAMME

Au terme des études préalables de la ZAC, le programme de cette opération au stade du dossier de réalisation a été arrêté comme suit :

Programme	Nombre de logements
Collectifs (locatif social : 20%)	28
%	20%
Collectifs (privés)	37
%	26%
Maisons individuelles	76
%	54%
Total	141

Le périmètre de la ZAC est divisé en quatre phases opérationnelles.
À la suite de la réalisation du programme immobilier dédié aux services médicaux et aux commerces sur le lot 56 (secteur de la tranche 2), destiné initialement à la création de 9 logements, la programmation de la ZAC est désormais la suivante :

Programme	Nombre de logements
Collectifs (locatif social : 20%)	28
%	21%
Collectifs (privés)	28
%	21%
Maisons individuelles	76
%	58%
Total	132
Commerces et services	510 m2 de surface de plancher

- Bilan de l'opération au 31 / 12 / 2022 : **4 714 K € HT**.
- La participation d'équilibre à l'opération est de **0 € HT**.
- La concession d'aménagement entre Morbihan Habitat et la commune de PLUMERGAT est aujourd'hui prévue sur une durée de 15 ans (échéance au 5 décembre 2027).

1.3 CADRE JURIDIQUE

1.3.1 Contrat entre la collectivité et le concessionnaire

Convention de Concession d'Aménagement

- Date de signature : décembre 2012
- Date visa contrôle de Légalité : 5 décembre 2012
- Fin de validité de la concession : 5 décembre 2027
- Avenant n°1 signé en date du 24 novembre 2017 portant sur le plafonnement à 100 000€ de la participation de la collectivité au coût de l'opération.
- Avenant n°2 validé par délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2020 portant sur le transfert de la concession à BSH, devenu MH au 1^{er} janvier 2023.
- Avenant n°3 signé le 8 novembre 2021 fixant la durée de la concession d'aménagement à 15 ans.

1.3.2 Procédure d'urbanisme

- Type : ZAC

1.3.3 Procédure d'aménagement

- Dossier de création : Décembre 2011
- Dossier de réalisation : approuvé par délibération du conseil municipal du 27 Juin 2014

1.3.4 Concertation et enquêtes

- Concertation publique de mars 2009 à novembre 2010
- Archéologie préventive : dispense

1.3.5 Maîtrise foncière – Exercice des prérogatives de puissance publique

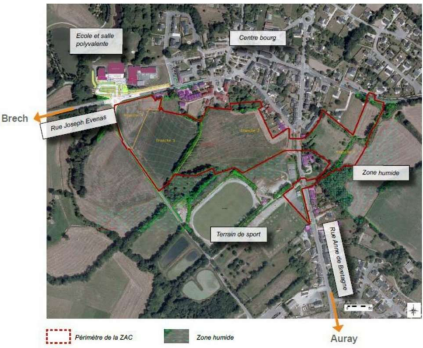
- Le périmètre de la ZAC comporte 13 parcelles cadastrées, appartenant à 8 propriétaires privés et, pour une parcelle, à la commune de Plumergat. Aujourd'hui Morbihan Habitat maîtrise 2.5 hectares et en accord avec la commune et la communauté de communes, il n'est, pour le moment, pas envisagé de lancer une procédure de déclaration d'utilité publique.

1.4 INTERVENANTS

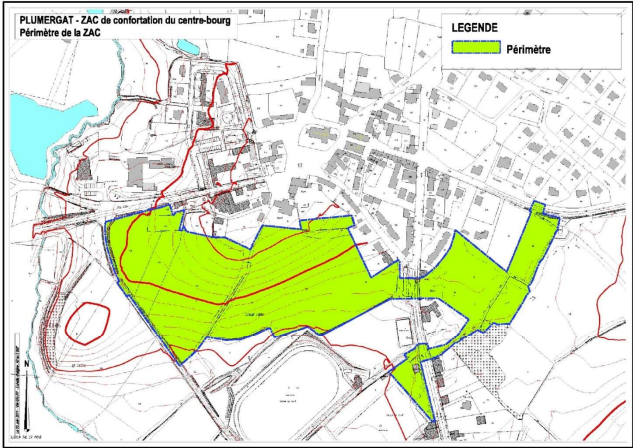
- Concédant : **Commune de PLUMERGAT**.
- Paysagiste : **agence EOL** (Viviane DOMINIQUE, 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – PA LAROSEAU – 56005 Vannes Cedex – 02 97 47 62 23).
- Maître d'œuvre VRD : **Géo Bretagne Sud**, 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – PA LAROSEAU – 56005 Vannes Cedex - 02 97 47 23 90.
- Géomètre : **Géo Bretagne Sud**, 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – PA LAROSEAU – 56005 Vannes Cedex - 02 97 47 23 90.
- Notaire : **SCP HADDAD – RAULT – DUFFO LE STRAT** (AURAY).
- La commercialisation est assurée par le service vente de **MORBIHAN HABITAT**.
- Responsable opérationnel : Yvon POINTEAU (02 97 01 59 91 – y.pointeau@morbihan-habitat.fr)

2 - CARTOGRAPHIES

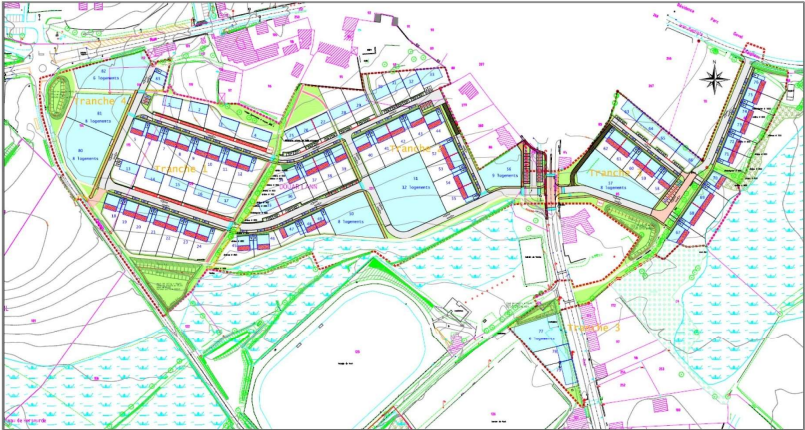
■ Plans de situation



Périmètre de l'opération



Plan d'ensemble des 4 tranches (plan de composition actuellement validé)



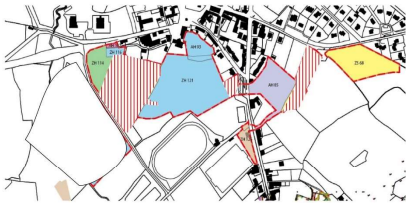
3.1 ACQUISITIONS

3 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

3.1.1 Acquisitions réalisées

■ Au 31/12/2022, MH a acquis à l'amiable dans le périmètre de la ZAC, une surface de 26 608 m² correspondant aux parcelles suivantes :

	Cadastre	Surfaces en m²
Tranche 1	ZH 115	3 020
Tranche 1	ZH 120 – 209	16 247
Tranche 2	ZH 223	286
Tranche 2	ZH 248	828
Tranche 2	ZH 249	572
Tranche 3	ZS 286	2 258
Tranche 3	AH 69	3 397



LEGENDE

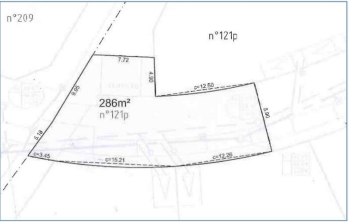
- Mr et Mme JEGO Daniel
- Mr EVENAS Jean-Paul
- Mlle DREAN Marie-Françoise
- Mme JEGO Annaïck
- Mr EVENAS Lucien
- Mlle JEGO Marie-Hélène
- Consorts POUIVE
- Mme JAFFRE Simone
- Commune de PLUMERGAT

10
MH
06/01/2024
CHAC 1002

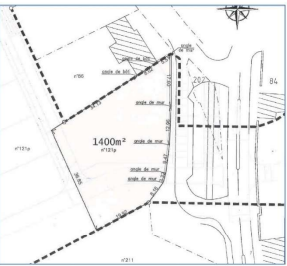
ZAC les coteaux des Hermines

Dès 2015, des négociations amiables ont été menées auprès d'un propriétaire pour l'acquisition de terrains localisés dans le tranche 2. Le compromis signé a permis la réalisation d'un programme immobilier regroupant des services médicaux et des commerces correspondant au lot 56 de la ZAC (actuel secteur de la place Simone VEIL) et à l'implantation du transformateur électrique permettant de desservir la tranche 1 et à terme les tranches 2 et 4. Ces 2 parcelles d'une surface de totale de 1 686 m², ci-dessous ont été acquises à l'amiable en 2016.

Parcelle dédiée au transformateur en limite des tranches 1 et 2
(référence cadastrale ZH 223)



Parcelle dédiée au programme immobilier :services médicaux et commerces
(références cadastrales ZH 248 et 249)



11
MH
06/01/2024
CHAC 1002

ZAC les coteaux des Hermines

3.1.2 Acquisitions restant à réaliser

- Au 31/12/2022 les parcelles suivantes restent à acquérir, pour un total de 41 283 m²:

	Cadastre	Surfaces en m²
Tranche 2	AH 93 pp	1 720
Tranche 2	ZH 224	22 595
Tranche 3	ZH 126	2 235
Tranche 3	AH 349	8 838
Tranche 4	AH 102 pp	325
Tranche 4	ZH 114	4 570
Tranche 4	ZH 116	1 000

- La poursuite de l'opération est envisagée par la mise en œuvre de la tranche 2 afin de relier les amorces de voies en impasse qui encadrent ce secteur au Sud immédiat du centre ancien et de la mairie. Des contacts sont pris avec le propriétaire et son notaire. En septembre 2021, la négociation amiable avec le propriétaire de la tranche 2, proposée sur la base des valeurs locales de référence n'aboutirent pas, il est alors décidé de changer d'objectif et de poursuivre l'opération par les terrains situés dans la tranche 3. Une réunion est organisée avec la maîtrise d'œuvre technique le 9 décembre 2021, celle-ci indique qu'il n'y a pas d'inconvénient à inverser l'ordre de réalisation de ces 2 tranches.
- Au printemps 2022, des rencontres sont directement organisées avec les propriétaires du foncier de la tranche 3, mais en définitive, la transmission du courrier d'offre formulé par Morbihan Habitat sur les bases des références locales, ne donnera pas non plus lieu à un accord.
- Depuis mai 2023, la commune a signé une convention de portage foncier avec la communauté de communes (AQTA), qui poursuit les négociations avec les propriétaires fonciers pour les tranches 2, 3 et 4. AQTA Foncier a vocation à aider les communes de son territoire dans leurs démarches de constitution de réserves foncières. En contrepartie de son intervention, cet outil prévoit que 50% des logements construits soient des logements aidés : locatif social, accession sociale, accession aidée locale. Cette intervention a donc un impact direct sur le bilan et sur la programmation. A ce stade, l'actualisations du bilan ne peut pas être présentée dans le CRACL 2022, car celle-ci ne pourra être fondée que sur la reprise du plan de composition qui intégrera la nouvelle part plus conséquente de logements aidés dans l'opération.

3.2 PROCEDURES, ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT

3.2.1 Procédures administratives et communication

3.2.1.1. Procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposé au guichet unique de la police de l'eau en juillet 2014.
Un arrêté préfectoral portant sur les prescriptions spécifiques à déclaration en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement en date du 1 octobre 2014 autorise le concessionnaire à entreprendre l'opération.

3.2.1.2. Procédure de demande d'utilité publique

Devant le blocage de la situation foncière, Morbihan Habitat a envisagé une possibilité de recours à la procédure de DUP, toutefois la voie de la négociation amiable reste toujours privilégiée à la demande de la commune de PLUMERGAT, et fait appel aux services d'AQTA Foncier pour reprendre les négociations.

3.2.1.3. Archéologie préventive

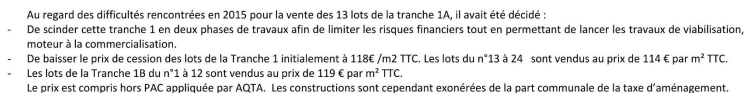
En date du 29 février 2012, La DRAC a exempté le projet de ZAC d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés.

3.2.1 Etudes et travaux

3.2.1.1 Tranches 1 - 2

Les 2 premières tranches de la ZAC ont fait l'objet d'un unique appel d'offres décomposé, d'une part, en une tranche ferme (tranche 1), et d'autre part, de deux tranches conditionnelles (tranche 2) qui consistent en une tranche conditionnelle 1 pour le programme immobilier services et commerces du lot 56, et une tranche conditionnelle 2 pour les 31 autres lots de la tranche 2 à vocation résidentielle (lots individuels à bâtir ou lots pour permis d'habitat groupé). Cette dernière tranche conditionnelle n'est pas affirmée en raison de l'absence de maîtrise foncière.
Les travaux de viabilisation de la Tranche 1A ont été réalisés en 2016. La viabilisation du lot 56 a commencé en 2017 et les travaux de finition ont été réalisés en 2018. La viabilisation de la tranche 1B (phase provisoire de la voirie) a été réalisée à l'automne 2020. Le 8 février 2021 s'est déroulée la réception des travaux de cette phase provisoire pour les 12 terrains viabilisés. La réception a été notifiée sans réserve aux 3 entreprises concernées (COLAS pour les terrassements et la voirie, ALRE TP pour les réseaux EP, EU et eau potable, SPIE pour le génie civil télécommunications).

La réalisation de la voirie définitive des tranches 1A et 1B est réalisée en juillet 2023.



3.2.1.2 Tranches 3 - 4

Le démarrage des travaux de viabilisation de l'une de ces deux tranches sera engagé après ceux de la tranche 2.

3.3 COMMERCIALISATION

3.3.1 Commercialisations réalisées au 31/12/2022

3.3.1.1 Actes de cession

1 acte authentique de vente a été signé en 2019. Il concerne le lot 15.

3 actes authentiques de vente ont été signés en 2020. Ils concernent les lots : 17b, 18 et 14.

16 actes authentiques de vente ont été signés en 2021. Ils concernent les lots : 19, 8, 9, 11, 21, 12, 17, 10, 2, 22, 16, 1, 3, 5, 7 et le 20.

2 actes authentiques de vente ont été signés en 2022. Ils concernent les lots : 4 et 6.

Il ne reste plus de terrain à commercialiser.

A noter qu'à la suite de la réduction du périmètre ABF sur la commune, actée par arrêté de la Préfète de la Région Bretagne en date du 5 novembre 2019, le rythme de la commercialisation s'est nettement amélioré.

3.3.1.2 Commercialisation prévisionnelle pour les tranches 2, 3 et 4

	Nombre de logements	Lots libres promotion privée	Logements aidés
Tranche 2	49	37	12
Tranche 3	35	27	8
Tranche 4	23	15	8
Total	107	79	28

Actuellement la proportion de logements aidés n'atteint que 26 % du programme des 107 logements qui restent à réaliser dans la ZAC.

Le bilan financier présenté dans le présent Cracl trouve son équilibre sur la base des prix de cession suivants :

- Tranche 2 : 179 € TTC/m² contre 129 € TTC au précédent bilan de 2020.
- Tranche 3 et 4 : 198 € TTC/m² contre 136 € TTC/m² au précédent bilan de 2020.

Cette très forte évolution du prix de vente correspond à l'impact de l'hypothèse retenue pour l'acquisition du foncier à l'avant dernier paragraphe du chapitre « 3.1.2 acquisitions restant à réaliser » avec le scénario le plus défavorable à 30 € le m².
La répercussion du surcôt du foncier à l'achat est totalement prise en charge par une augmentation des produits issus de la cession des terrains viabilisés.

Le prix de vente du foncier destiné à du logement collectif dans l'actuel bilan prévisionnel est défini comme suit :
-80 € HT/m² de surface de plancher de logement locatif social contre 75 € HT /m² de terrain aux bilans antérieurs à 2018.
-14 700 € HT/logement privé contre 10 700 € HT/logement privé au précédent bilan de 2020.

Cet état prévisionnel de la commercialisation des 3 dernières tranches sera revu à l'issue des négociations foncières entreprises par AQTA Foncier, et des nouvelles conditions qui seront imposées en matière de logements aidés (LLS, accession sociale, accession aidée).

Cette hypothèse ne pourra être formalisée que lors de l'établissement du nouveau plan de composition qui doit intégrer la réalisation de 50 % de logements aidés dans le périmètre de la ZAC. Le bilan prévisionnel présenté dans ce présent Cracl conserve les perspectives d'urbanisation basées sur le plan de composition initial.

3.4 MODALITES DE CONDUITE OPERATIONNELLE

- L'année 2022 a surtout été consacrée à la négociation du foncier pour poursuivre l'opération. Plusieurs réunions se sont tenues avec les propriétaires ou leurs notaires. Le maître d'œuvre ayant indiqué qu'il était possible d'engager la viabilisation de la tranche 3 de façon indépendante de la tranche 2, des contacts ont donc été pris directement avec les propriétaires de la tranche 3, mais sans plus de résultat que pour la tranche 2. Des échanges ont eu lieu avec AQTA Foncier qui négocie avec les propriétaires des 3 dernières tranches de la ZAC depuis l'été dernier. L'intervention d'AQTA Foncier induira des modifications de la programmation, notamment une hausse de la part de logements aidés (LLS, accession sociale, accession aidée).
- Accord a été donné pour une division foncière permettant un tour d'échelle au Sud de la maison sise au 23 rue Anne de Bretagne, le périmètre de la ZAC (secteur de la tranche 3) borde la construction sur ce côté. L'emprise n'affecte que des surfaces en espace vert sans présence de réseaux.
- Retrait du panneau publicitaire de la route de BRECH, tombé à la suite d'un coup de vent, il n'a pas été remplacé puisque les terrains sont tous commercialisés.

4 - ELEMENTS FINANCIERS

4.1 BILAN PREVISIONNEL

Au moment de la rédaction de ce compte rendu annuel, les conclusions des négociations foncières ne sont pas connues, le bilan prévisionnel au 31.12.2022 reconduit donc les conditions d'acquisitions foncières et de cessions des lots viabilisés, utilisées dans le bilan précédent.

Intitulé	cumulé réel	Réalisation	reste à réaliser					Nouveau bilan		bilan approuvé	Ecart Bilan
	au 31/12/2022	sur 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au delà	31/12/2022	31/12/2021	
DEPENSES	1 202 147 €	6 253 €	155 471 €	1 452 652 €	51 295 €	76 261 €	749 984 €	1 026 364 €	4 714 174 €	4 714 172 €	2 €
Etudes	300 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	300 €	300 €	- €
Acquisitions foncières	453 672 €	309 €	22 €	836 131 €	600 €	600 €	334 793 €	205 056 €	1 831 974 €	1 831 620 €	354 €
Travaux	403 861 €	700 €	130 967 €	453 551 €	- €	36 407 €	297 412 €	604 422 €	1 926 619 €	1 925 935 €	684 €
Honoraires techniques	85 499 €	- €	8 012 €	39 903 €	4 642 €	2 533 €	28 264 €	50 743 €	219 596 €	219 458 €	138 €
Rémunération	127 251 €	4 251 €	7 906 €	86 389 €	20 217 €	17 794 €	61 370 €	119 680 €	440 507 €	440 462 €	45 €
Frais financiers	111 459 €	- €	1 130 €	20 110 €	24 836 €	17 628 €	14 224 €	20 937 €	210 622 €	212 103 €	1 481 €
Divers	20 105 €	993 €	7 235 €	16 669 €	1 000 €	1 000 €	13 922 €	24 626 €	84 556 €	84 294 €	262 €
RECETTES	1 216 000 €	87 012 €	- €	556 515 €	432 288 €	345 230 €	647 439 €	1 516 702 €	4 714 174 €	4 714 174 €	- €
Participations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	40 230 €	40 230 €	40 230 €	- €
Subventions	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Cessions	1 199 540 €	87 012 €	- €	556 515 €	432 288 €	345 230 €	647 439 €	1 476 472 €	4 657 484 €	4 657 484 €	- €
Autres produits	5 509 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	5 509 €	5 509 €	- €
Produits financiers	10 951 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	10 951 €	10 951 €	- €
RESULTAT D'EXPLOITATION	13 854 €	80 759 €	- 155 471 €	- 896 137 €	380 993 €	268 969 €	- 102 545 €	- 490 338 €	1 €	2 €	- 1 €
AMORTISSEMENTS	2 200 000 €	- €	- €	91 589 €	125 683 €	129 882 €	134 222 €	310 624 €	3 000 000 €	3 000 000 €	- €
MOBILISATIONS	2 200 000 €	- €	- €	800 000 €	- €	- €	- €	- €	3 000 000 €	3 000 000 €	- €
FINANCEMENT	- €	- €	- €	700 411 €	- 125 683 €	- 129 082 €	- 134 222 €	- 310 624 €	- €	- €	- €
TRESORERIE		17 616 €	- 141 617 €	- 329 342 €	- 74 032 €	65 054 €	- 171 713 €	1 €	1 €		- €

- Dépenses en 2022 : 6 253 € HT, le premier poste est celui de la rémunération de l'aménageur (4 251 €) lié à la commercialisation des derniers lots.
- Recettes en 2022 : 87 012 € HT, le produit est constitué du montant de la vente de 2 lots (n°4 et 6).
- Trésorerie au 31/12/2022 = 17 616 € HT

18
MH
06/01/2024
CfACL 2022
ZAC Les coteaux des Hermines

4.2 ECARTS DU BILAN ET COMMENTAIRES

Ecart entre le bilan du CRACL au 31/12/2021 et le bilan du CRACL au 31/12/2022, en € HT :

	BILAN au 31/12/2021	BILAN au 31/12/2022	Évolution	Commentaires
Etudes	300	300	-	Poste correspondant aux études, hors études techniques de travaux
Acquisitions foncières	1 831 620	1 831 974	+ 354	Poste correspondant au coût d'acquisition des terrains, frais de notaire, taxes foncières ... L'hypothèse retenue pour les négociations foncières en cours s'effectue sur une base d'achat des terrains non équipés à 30 € le m². Il reste encore plus de 4 hectares à acquérir dont plus de la moitié est située dans la tranche 2 (24 000 m²).
Travaux	1 925 934	1 926 619	+ 684	Travaux de viabilisation et d'aménagement. Le poste a évolué d'environ 8 % au bilan de l'année précédente pour tenir compte des conditions économiques actuelles où les coûts des matériaux augmentent de façon assez sensible.
Honoraires techniques	219 458	219 596	+ 138	Honoraires de maîtrise d'œuvre, VRD, géomètre, mission SPS. Le poste subit aussi une évolution dans une moindre mesure que pour les travaux. Cette évolution a été actualisée dans le bilan de l'année précédente.
Divers	84 295	84 556	+ 262	Ce poste comporte les dépenses diverses de reprographie, et actions de commercialisation.
Frais financiers	212 103	210 622	- 1 481	Les frais financiers diminuent de façon paradoxale, alors que la simulation d'emprunt est basée sur une somme à mobiliser estimée à 800 000 € pour une durée de 6 ans et un taux prévisionnel de 3,30 % contre 2,75 % au bilan de l'année précédente. L'explication est liée à la concentration des dépenses au cours de l'année 2024 où acquisition foncière, travaux de viabilisation sont effectués avec un commencement de la commercialisation de la tranche 2. Cette optimisation du processus d'aménagement, rendu possible grâce aux marchés déjà conclus avec les entreprises (tranche optionnelle 2), limite le déficit d'exploitation à - 896 137 € contre - 1 081 678 € dans le bilan précédent. Cette amélioration de la trésorerie se traduit donc par une légère diminution des frais financiers. La diminution des frais financiers de 1 481 € est à l'origine des légères augmentations de la totalité des autres postes de dépenses. Le choix de la présentation de ce statu quo provient de l'absence de certitudes au moment de la rédaction de ce compte rendu, sur des points clés de l'opération (montant réel des acquisitions foncières – nouvelle programmation urbaine à envisager dans le cadre de la convention liant le commune de PLUMERGAT à AQTA Foncier).
Rémunération aménageur	440 462	440 507	+ 45	Il s'agit de la rémunération de MH pour ses missions de maîtrise d'ouvrage, commercialisation, suivi comptable et financier.
Total	4 714 172	4 714 174	+ 2	

19
MH
06/01/2024
CfACL 2022
ZAC Les coteaux des Hermines

	BILAN 31/12/2021	au 31/12/2022	au	Évolution	Commentaires
Participations	40 230	40 230	-	-	La participation communale au titre de l'apport en nature (parcelle ZH 126) est valorisée à hauteur de 40 230 € HT, telle qu'indiquée par le contrat de concession. Ce terrain est mobilisable dans la tranche 3 de l'opération.
Subventions	0	0	-	-	
Cessions	4 657 484	4 657 484	-	-	Les cessions représentent les recettes de la vente du foncier viabilisé. Les 25 terrains de la première tranche ont été vendus au prix moyen de 97 € HT le m² (recette totale de 1 089 678 € HT). Les augmentations du prix d'acquisition du foncier et du montant des travaux des 3 futures tranches sont répercutées en totalité sur les prix de cession dans la perspective d'établir une opération équilibrée sans faire appel à une nouvelle participation financière. Au précédent Craci, le produit des cessions avait augmenté de 723 946 € HT pour garantir l'équilibre financier de l'opération. Le prix moyen prévisionnel du m² TTC des 29 lots libres est de 179 € pour la tranche 2 puis de 198 € pour les 21 lots libres de la tranche 3. Afin de maintenir une offre privilégiée en direction des primo-accédants à la propriété, il est possible d'établir des prix au lot qui ne soient plus uniquement calculés à partir du seul critère de la surface. L'établissement du bilan prévisionnel est aussi calé sur les prévisions de recettes suivantes pour les terrains à céder à des constructions en permis groupés : - 14 700 € HT par logement privé en tranches 2 et 3, puis 17 340 € HT pour la dernière tranche; - 80 € HT / m² de surface de plancher de logement locatif social
Produits divers	16 460	16 460	-	-	Ce poste additionne les produits financiers et les recettes diverses. Ils sont nuls pour l'année 2022.
Total	4 714 174	4 714 174	-	-	

4.3 TRESORERIE ET FINANCEMENT

4.3.1 Emprunt clos

Afin d'assurer la réalisation des études puis des travaux de la première tranche ainsi que l'achat d'une partie du foncier en bordure de la rue Anne de BRETAGNE, 580k € ont été contractualisés en 2014 sur deux emprunts distincts de 700k € (taux de référence Euribor 3 mois +1.83%) et 500k € d'une durée de 5 ans (taux fixe 1.87 %).
En 2018 un emprunt de 1 000 000 € d'une durée de 36 mois, au taux fixe de 0.64% a été contracté par l'aménageur pour un refinancement en vue de la vente des terrains de la tranche 1A. La commune de Plumergat a garanti cet emprunt à hauteur de 80%.
La dernière annuité de cet emprunt a été versée le 6/12/2021.

4.3.2 Emprunt en cours

Sans objet.

4.3.3 Emprunt à venir

Pour la suite de l'opération, l'actuel bilan prévisionnel prévoit la mise en place d'un emprunt selon les caractéristiques suivantes :
- 800 000 € mobilisés en 2024 d'une durée de 72 mois (taux de 3,30 %).
Ce montant sera réapprécié en fonction de l'intervention d'AQTA Foncier et de l'évolution des conditions de prêt.

■ Le total des frais financiers au bilan prévisionnel est estimé à **210 k €**, le poids en % des dépenses atteint 4,47 %.

4.4 PARTICIPATION COMMUNALE

■ Le montant de la participation de la collectivité a été fixé à 40 230 € selon l'article 19 de la concession d'aménagement. Il est constitué par un apport foncier du terrain cadastré ZH 126 de 2 235 m² dont elle est propriétaire. Son assiette est située dans la tranche 3.

4.5 REMUNERATION DE L'AMENAGEUR

■ La rémunération de l'aménageur est calculée suivant les modalités de l'article 23 du contrat de concession.
Au titre de l'année 2022, la rémunération s'élève à 4 251,21 € correspondant aux missions liées à la commercialisation (article 23.2.4), l'aménageur perçoit une somme égale à 4 % des montants fixés dans les actes de cessions.

5- CONJONCTURE, ORIENTATION, CONCLUSION

5.1 OBJECTIFS PRINCIPAUX DE COURT TERME

- Achever les travaux de finition des espaces communs de la tranche 1 (éclairage public et espaces verts).
- Aboutir à un accord avec les propriétaires fonciers et réaliser les actualisations de programme et de conception demandées par AQTA Foncier (programmation sociale) et la commune (maison médicale, habitat inclusif).
- Mise au point du nouveau plan de composition avec EOL.
- Introduction d'une clause anti spéculative dans le CCCT pour limiter la revente des lots libres avant 10 ans.
- Adaptation du Cahier des prescriptions en Architecture et Paysage (mise en cohérence avec le règlement du PLU au sujet des clôtures)
- Contracter un emprunt pour faire face au cout d'acquisition du foncier et au financement des travaux de viabilisation de la tranche 2.

5.2 PRECONISATIONS STRATEGIQUES

La poursuite de l'opération est conditionnée par les modalités d'acquisition amiable associant la communauté de communes (AQTA) sur le foncier de la tranche 2 indiquée comme prioritaire. Le résultat servira de référence pour les acquisitions ultérieures (tranches 3 et 4). Les évolutions potentielles du cout d'acquisition et du programme de construction auront un impact certain qui se répercutera sur l'actuel plan de composition, défini dans le dossier de réalisation de la ZAC. Les bases actuelles d'établissement du bilan prévisionnel seront à réapprécier lorsque les évolutions seront précisées, en gardant l'objectif de l'équilibre financier global.

5.3 DELIBERATIONS DE LA COLLECTIVITE A PREVOIR

- Approbation du CRAC au 31/12/2022.
- Délibération de prolongation de la durée de la concession afin qu'elle soit en concordance avec le terme du futur emprunt envisagé pour le financement de la tranche 2, s'il doit se prolonger au-delà de 2027.
- Avenant n° 4 à la concession d'aménagement intégrant les modalités d'intervention d'AQTA pour le portage foncier.

ANNEXE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL
extrait du contrat de concession de la ZAC, enregistré le 5 décembre 2012 par la préfecture – annexe 2 bilan financier prévisionnel

PLUMERGAT - mai 2012	
ZAC de confortation du centre-bourg	
BILAN FINANCIER PREVISIONNEL en euros / HT	
	bilan
	31/12/2011
ACQUISITIONS	1 300 877
ETUDES	15 410
MAITRISE D'OEUVRE	200 159
TRAVAUX	1 856 650
DIVERS	176 740
FRAIS FINANCIERS CT	16 279
FRAIS FINANCIERS S/ EMPRUNT	282 126
REMUNERATION AMENAGEUR	447 644
TVA NON DEDUCTIBLE	
TOTAL DEPENSES HT	4 296 085
CESSIONS	4 255 855
PARTICIPATIONS (apport foncier)	40 238
SUBVENTIONS	0
PRODUITS FINANCIERS	0
TVA SUR PRODUITS	
TOTAL PRODUITS HT	4 296 085
RESULTAT	0

Bordereau n°5 – Objet : Adoption d'un règlement de voirie

Ce bordereau ayant apporté beaucoup de questionnements. Il est ajourné et sera présenté lors d'une prochaine séance de Conseil municipal.

Délibération n°2024/01/5 - Objet : Cession d'un foncier issu de la parcelle cadastrée ZW 24 lieu-dit Villeneuve Pont-Normand

Henri Perronno indique que Madame et Monsieur BORNET ont demandé à acquérir ce foncier situé sur un ancien chemin communal le 19 mai 2023.

Ce terrain est entretenu par les demandeurs, non utilisé et sans projet de continuité de chemin de randonnée du fait de la présence d'un cours d'eau. Il précise que les propriétaires des parcelles ZW 17 et ZW 19 n'ont pas souhaité se porter acquéreur. Les frais d'acte et d'arpentage seront à la charge des acquéreurs.

Henri Perronno, adjoint en charge des travaux et de l'urbanisme, indique qu'un foncier situé sur un ancien chemin communal au lieu-dit Villeneuve Pont-Normand, a fait l'objet d'une demande d'acquisition par Madame et Monsieur BORNET Jocelyne et Alain le 19 mai 2023.

L'objet de la demande porte sur une emprise foncière du domaine privé de la commune estimée à 200 m², issue d'un chemin cadastré ZW 24. Ce terrain, non bâti, est entretenu par Madame et Monsieur BORNET.

Cette partie de chemin étant inutilisée, et en l'absence de projet de continuité de chemin de randonnée du fait de la présence du cours d'eau, la commission d'urbanisme réunie le 30 mai dernier a émis un avis favorable à la demande d'acquisition. Les propriétaires des parcelles ZW 17 et ZW 19 n'ont pas formulé le souhait de se porter également acquéreur.

Compte tenu de sa configuration et du classement en zone Ap (zone à vocation agricole située dans une bande de protection de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau) au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le service de France domaine a proposé de retenir une valeur de 0,50 € le m².

Ainsi,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 30 mai 2023,

Vu l'avis du service de France domaine en date du 10 novembre 2023,

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décident :

Article 1 : DE CÉDER une emprise estimée de 200 m² issue de la parcelle cadastrée ZW 24 à Monsieur Alain BORNET, domicilié 6 rue de la Résistance 21000 Dijon et Madame Jocelyne BORNET, domiciliée 8 Villeneuve Pont-Normand 56400 Plumergat.

Article 2 : DE PRÉCISER qu'un document d'arpentage avec bornage sera réalisé par le cabinet Nicolas Associés, géomètres experts, déterminant l'emprise exacte de la cession, avec création d'une numérotation de parcelle, à la charge de l'acquéreur.

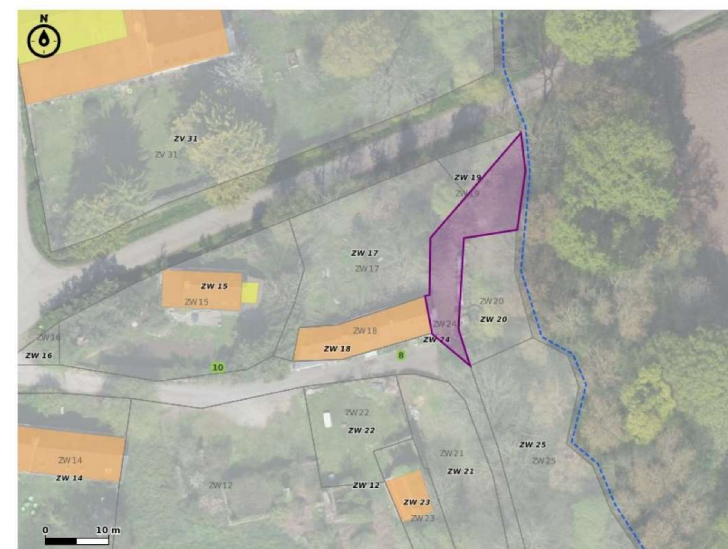
Article 3 : DE FIXER le prix de vente à 0,50 € le m².

Article 4 : DE PRÉCISER que les frais de notaire se rapportant à cette acquisition seront supportés par les acquéreurs.

Article 5 : DE CONFIER la rédaction de l'acte à l'étude notariale de Maître MASSON située à Auray, choisie par les acquéreurs.

Article 6 : D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant légal à mener à bien ce dossier et à signer tout document, pièce administrative ou acte y afférent.

Annexe n°1 à la délibération n°2024/01/5



7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
 Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan
 Pôle d'évaluation domaniale
 35 Boulevard de la Paix - BP 510
 56 019 VANNES CEDEX
 Courriel : ddfp56.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le 10/11/2023

Le Directeur Départemental des Finances
 publiques du Morbihan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Benoît Le Trionnaire
 Courriel : benoit.lettrionnaire@dgfp.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02 97 01 51 59

à

Madame Le Maire
 Mairie de Plumergat

Réf DS: 14551051
 Réf OSE : 2023-56175-79150

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr.



Nature du bien : Emprise de parcelle non bâtie de 2a 00ca, cadastrée ZW 24p

Adresse du bien : La Villeneuve Pont Normand, 56 400 Plumergat

Valeur : 100 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Christelle Bénard Guyonvarch , responsable service urbanisme
 courriel : urba.mairie@plumergat.fr
 téléphone : 02 97 56 14 56

2 - DATES

de consultation :	12/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	12/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Nature de l'opération : cession d'une emprise du domaine privé de la commune de 2a 00ca, issue de la parcelle cadastrée ZW24p.
 Emprise située au PLU en zone Ap et en zone humide.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune se situe sur le secteur Sud de Morbihan et est rattachée à la Communauté de communes d'AQTA (Auray Quiberon Terre Atlantique).

La commune se situe au Nord de la RN 165, reliant les villes de Nantes-Vannes à Lorient-Quimper.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les réseaux se situent sur les voies principales de la commune.

4.3. Références cadastrales

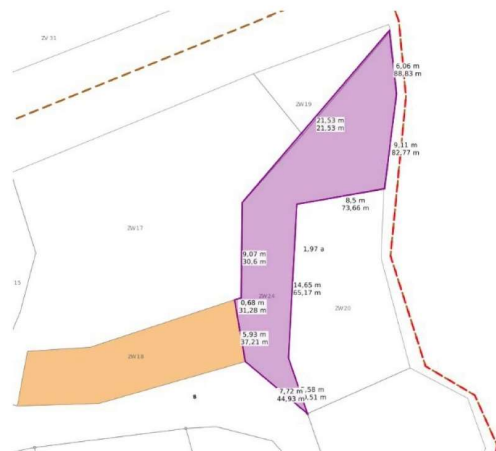
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Plumergat	ZW 24p	La Villeneuve Pont Normand	2a 00ca	Parcelle non bâtie

4.4. Descriptif

Emprise de 2a 00ca de la parcelle non bâtie cadastrée ZW 24p.

L'emprise correspond à un ancien chemin et est entretenue par les propriétaires riverains (ZW18 et ZW20).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Plumergat.

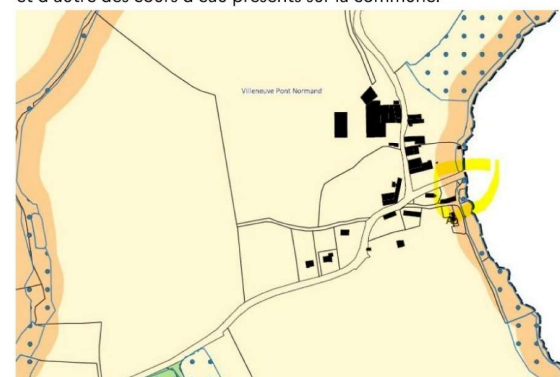
5.2. Conditions d'occupation : évaluation libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

Zone Ap au PLU de la commune approuvé par le 25 février 2019, modification simplifiée n°1 approuvée le 4 novembre 2019, modification simplifiée n°2 approuvée le 8 novembre 2021.

La zone Ap correspond aux secteurs à vocation agricole, situés dans une bande de 35m de part et d'autre des cours d'eau présents sur la commune.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Des mutations à titre onéreux de parcelles non bâties, sur la commune de Plumergat, sur les 3 dernières années, et situées à moins de 3 kilomètres du bien évalué ont été recherchées.

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Biens non bâtis – Valeur Vénale									
N°	date mutation	Commune	Adresse	cadastre	urbanisme	surface terrain	prix	Prix/m²	Observations
1	08/07/2020	Plumergat	Coët Cunec	ZT 157	Aa	698	314 €	0,45 €	Cour intérieure de ferme
2	26/08/2021	Plumergat	Coët Digo	YP 124	Aa	13	6,50 €	0,50 €	Cour intérieure de ferme
3	26/08/2021	Plumergat	Le Reste	ZL 137 ZL 134	Aa	267	133,50 €	0,50 €	Parcelle à usage d'accès
4	26/08/2021	Plumergat	Le Reste	ZL 130	Aa	380	190 €	0,50 €	Parcelle à usage de voie d'accès
5	06/10/2022	Plumergat	Tachene Lezegard	ZP 168	Aa	305	183 €	0,60 €	Bande de parcelle
							Moyenne / m²	0,51 €	
							Médiane / m²	0,50 €	

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché des 5 termes de comparaison permet d'observer un prix moyen de 0,51 € / m² et un prix médian de 0,50 € / m².

Au vu des termes de comparaison sur la commune de Plumergat, le service du Domaine propose de retenir une valeur de 0,50 € / m²

Emprise de 2a 00ca x 0,50 € = 100 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE, MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **100 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 90 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



Benoit Le Trionnaire
Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En fin de séance, quelques informations sont communiquées à l'assemblée :

- De nouvelles dates de séances de Conseil municipal sont fixées : lundi 6 mai, lundi 24 juin, lundi 16 septembre à 20 heures
- Le Clin d'œil sera distribué le week-end prochain, il conviendra d'y insérer le calendrier de collecte de déchets d'AQTA

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 15.