

**Ville de LAMBALLE-ARMOR**

**REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2024**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 décembre 2024, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de Lamballe-Armor.

*Date de l'envoi de la convocation : 10 décembre 2024*

**PRESENTS :**

BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE MOIGNE Christine, LEVY-ROBERT Christelle, L'HEVEDER Jérôme, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

**ABSENTS :**

- ARTHEMISE Fabienne donne pouvoir à JEGU Josianne,
- BOUZID Nathalie donne pouvoir à L'HEVEDER Jérôme,
- GOASTER Samy donne pouvoir à MERIAN Caroline,
- LAVENU DE NAVERAN Hélène donne pouvoir à LINTANF Goulven,
- LE GUEN Nadège donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- MAIGNAN Brigitte donne pouvoir à HERCOUET Philippe,
- PECHA Virginie donne pouvoir à URVOY Laurence

**SECRETAIRE DE SEANCE :** GILLARD Nadine

**Délibération n°2024-113**

Membres en exercice : 35 – Présents : 28 - Absents : 7 – Pouvoirs : 7

**AFFAIRES FONCIERES**  
**CESSION DE TERRAINS A IPCS INVEST POUR LE COMPTE DE BSB - HLM LES FOYERS**  
**PROJETS IMMOBILIERS SOCIAUX**

Pour conforter l'offre en logement locatif social sur la commune de Lamballe-Armor et répondre aux objectifs de production fixés par l'Etat pour la période triennale 2023-2025, trois opérations sont proposées :

- 3 logements rue de l'Orée à Trégomar,
- 10 logements rue Chalmet à la Poterie,
- 21 logements dans le lotissement des Coteaux du Levant

Il est proposé de confier la réalisation de ces projets à la société BSB, désormais intégrée dans la société BSB HLM-LES FOYERS. Le bailleur social collabore avec le promoteur IPCS INVEST qui construit les logements pour le compte du bailleur selon un contrat VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). A cet effet, le bailleur sollicite la vente des terrains communaux, chacun pour l'euro symbolique, à la société IPCS, via les sociétés SCCV créées pour chaque projet.

Ces opérations s'inscrivent dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par Lamballe Terre & Mer. Conformément aux nouvelles dispositions du PLH

2020-2025, modifiées par délibération lors du Conseil communautaire du 19 mars 2024, en cas de cession du foncier à l'euro symbolique par la Commune, Lamballe Terre & Mer verse une participation financière à la charge foncière d'un montant de 5 000 € par logement locatif social (LLS) construit, à la commune et au bailleur. Il convient en conséquence de conclure une convention entre la Commune, la Communauté d'agglomération et le Bailleur.

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2024-020 du 19 mars 2024, validant les modalités de financement du logement social pour les opérations financées en PLUS et PLAI,

Considérant les avis des Domaines :

- Du 12 juin 2024, la valeur vénale du lot à bâtir Rue de l'Orée est estimée à 95 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
- Du 31 mai 2024, la valeur vénale du lot à bâtir de La Grande Prairie est estimée à 96 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.
- Du 31 mai 2024, la valeur vénale du lot à bâtir des Coteaux du Levant est estimée à 197 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en motivant l'intérêt général. En l'occurrence ces projets, s'inscrivant dans Programme Local de l'Habitat, répondent à une demande locale et permettent de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux. Vendre un terrain viabilisé à ce montant concourt à l'équilibre budgétaire des opérations de logements locatifs sociaux, dont les recettes sont plafonnées par l'encadrement des loyers et sans quoi les projets ne pourraient voir le jour. Le promoteur s'engage à ne pas valoriser le prix du foncier dans le prix global de revente des constructions au bailleur social. Lamballe-Armor fait partie des communes soumises à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), n'atteignant pas le taux légal de logements locatifs sociaux (25 % pour Lamballe-Armor). Elle est, donc soumise à une pénalité sous forme de prélèvement annuel sur ses ressources fiscales. Ce prélèvement obligatoire peut être minoré par des dépenses, engagées par les communes en faveur du logement social. L'une de ces dépenses déductibles est la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession du bien immobilier devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et sa valeur vénale estimée, à la date de cession, par France Domaine (Article L.302-7 du Code de la Construction et de l'habitat).

#### **Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- DECIDE la construction de 35 logements locatifs sociaux répartis en 3 opérations, telles que mentionnées ci-dessus,
- DECIDE de confier la réalisation de ces projets à BSB HLM-LES FOYERS,
- DECIDE que la Commune apportera les terrains viabilisés pour toutes les opérations par l'intermédiaire d'un acte de cession pour un euro pour chaque opération,
- CEDE les terrains à bâtir viabilisés à l'euro pour chaque opération à IPCS INVEST, via la SCCV créée pour chaque projet, ou toute autre société désignée par cette dernière, pour le compte du bailleur social BSB-LES FOYERS :
  - Sous réserve de la signature d'un contrat de réservation VEFA entre IPCS INVEST (ou toutes autres sociétés désignées par cette dernière) et le bailleur social,
  - Et sous les clauses spécifiques suivantes à inscrire dans l'acte :
    - Engagement de construire et de signer l'acte en VEFA au profit du bailleur social BSB-HLM LES FOYERS : Le porteur de projet s'engage à débiter les travaux de construction et signer l'acte en VEFA dans un délai de huit mois maximum à compter de la date d'acquisition des terrains. Il s'engage à achever les travaux dans un délai de deux ans maximum à compter de cette date.
    - Pacte de préférence au profit de la Commune : Dans le cas où le porteur de projet ne souhaite plus réaliser une ou plusieurs opérations ou est dans l'incapacité de le réaliser et qu'il déciderait de revendre le ou les biens objet des présentes en l'état, il devra en

proposer la restitution en priorité à la Commune ou tiers désigné par la commune, à un prix égal à son prix d'acquisition, majoré des frais notariés de revente.

- Action en résolution de la vente : A défaut du respect des délais d'engagement de construction, d'achèvement et de conformité des travaux lié au projet et afin de ne pas laisser le ou les lots inconstructs, si le porteur de projet était défaillant et n'activait pas le pacte de préférence au profit de la Commune pour lui restituer le ou les biens, la Commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution (totale ou partielle) de la vente. Lors de la restitution, l'indemnisation sera égale au prix net vendeur d'acquisition du ou des terrains, actualisé par l'indice INSEE du coût de la construction, majorés des frais d'action en résolution.
- DIT que les frais d'acte et autres frais éventuels liés à cette vente sont supportés par l'acquéreur,
- ACTE que Lamballe Terre & Mer versera une participation financière à la Commune et au bailleur, au titre des nouvelles dispositions du PLH 2020-2025 délibérées le 19 mars 2024,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer l'acte, la convention à intervenir entre la Commune, Lamballe Terre & Mer et le bailleur social et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

(suivent les signatures)

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

A Lamballe-Armor, le **23 DEC. 2024**

Philippe HERCOUËT

Maire de Lamballe-Armor



*Handwritten signature in blue ink.*

Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le **23 DEC. 2024**

De la publication le **23 DEC. 2024**

*Handwritten signature in blue ink.*

Pour le Maire  
Par délégation  
**Lydie MICHEL**  
Directrice  
Administration Générale