

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, BURLLOT David, CAURET Camille, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOUEZIN Alain, GRIMAULT 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 Héléne donne pouvoir à LINTANF Goulven,
- LE GUEN Nadège donne pouvoir à GAUVRIT Thierry,
- MIGNAN Brigitte donne pouvoir à HERCOUET Philippe,
- PECHA Virginie donne pouvoir à URVOY Laurence

SECRETAIRE DE SEANCE : GILLARD Nadine

Délibération n°2024-114

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

AFFAIRES FONCIERES CESSION DE TERRAINS A LA RANCE PROJET IMMOBILIER SOCIAL (PLANGUENOUAL)
--

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, une opération complémentaire de 12 logements locatifs sociaux est proposée. L'assiette foncière cadastrée 173B98 se situe entre les deux résidences locatives communale sises rue du Parc et rue de l'Eglise, qui sont en cours de transfert au bailleur social la Rance (délibération du 25 mars 2024). La parcelle actuelle consiste en un espace vert clos, privatif aux deux résidences actuelles. L'assiette du projet se situera sur deux lots distincts à extraire de la parcelle, pour une contenance estimée de 1450 m², à préciser suite à l'intervention de géomètre. La Commune prend en charge la viabilisation des lots et la réalisation des cheminements.

Il est proposé de confier la réalisation de ces projets au bailleur social La Rance, dans la continuité des bâtiments qui lui sont transférés. La cession est proposée pour l'euro. Le projet du bailleur consiste en la réalisation d'un bâtiment collectif de 8 logements bordant la rue du Parc, ainsi que de 4 logements individuels en fond de parcelle. La spécificité du projet consiste en le maintien d'un espace vert central

restant à appartenir à la commune et commun à tous les logements (résidences actuelles et logements en projet). La cession telle qu'envisagée nécessitera la constitution de servitude de passage au profit du bailleur.

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 / PLUS - PLAIO) 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 PLAIO,
- La délibération n°2024-021 du 25 mars 2024, approuvant le transfert de propriété des résidences du Parc et de l'Eglise, à extraire des parcelles 173 B 099, 1179 et 1180, au bailleur social La Rance,

Considérant :

- L'avis des Domaines du 29 novembre 2024, la valeur vénale du lot à bâtir est estimée à 80 000 € pour une surface de 1450 m², 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 le 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 deux projets ne pourraient voir le jour.

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).

- Que ces terrains relèvent du domaine privé de la commune car rattachés aux résidences locatives, les biens peuvent être aliénés librement,

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- DECIDE la construction de 12 logements locatifs sociaux répartis sur le terrain communal cadastré 173B98 sis Rue du Parc à Planguenoual,
- DECIDE de confier la réalisation de ces projets au bailleur social LA RANCE,
- DECIDE que la Commune apportera les terrains viabilisés pour toutes les opérations par l'intermédiaire d'un acte de cession pour un euro symbolique,
- CEDE les deux terrains à bâtir viabilisés, à extraire de la parcelle 173B98, à l'euro, à LA RANCE,
- APPROUVE la constitution de toute servitude de passage nécessaire dans le cadre de cette cession,
- DIT que les frais de géomètre, 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, appearing to be 'P. Hercoët'.

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, appearing to be 'Lydie Michel'.

Pour le Maire
Par délégation
Lydie MICHEL
Directrice
Administration Générale