Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_74-DE

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 39
Votants : 33
Présents : 32
Absents représentés : 1

Date de la convocation : 3 mars 2026
Date d'affichage : 3 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à l'Espace Social et Culturel Commun salle de l'Auditorium "1 rue Albert Camus" Saint Brice en Coglès 35460 MAEN ROCH, sous la présidence de Monsieur Christian HUBERT, Président.

Etaient présents : M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, M. Gaigne, Mme Meignan, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Hervé, M. Helbert, Mme Eslhout, Mme Montembault, M. Eon, M. Rault, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Cellier-Chenoir, M. Retoré, Mme Perrin, M. Sourdin Jean Frédéric, Mme Chataignier, Mme Prunier, Mme Lohier, M. Besnard, Mme Malle, M. Monthorin, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Moncuit, M. Prioul, M. Avril, Mme Blaise, M. Rapinel

Suppléants présents sans voix délibérante : M. Jobert, Mme Tison,

Absente excusée avec pouvoir : Mme Machard représentée par M. Houdus

Absents Excusés : M. Dubreil-Jardin, Mme Balusson

Absents : Mme Launay, Mme Jouaux, Mme Gobé, M. Germain,

Mme Paule PERRIN est désignée secrétaire de séance

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2026_74_020_3.5 : Stratégie patrimoine – Echéancier de restitution aux communes des logements sous baux emphytéotiques

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, rappelle que Couesnon Marches de Bretagne gère un patrimoine de **60 logements locatifs sociaux**, dont :

- 31 sont la propriété de l'EPCI,
- 29 sont la propriété des communes. Ils sont gérés par l'EPCI *via* des baux emphytéotiques aux durées et échéances variables (de 2026 à 2052)

L'élaboration d'une stratégie patrimoniale a été engagée en 2023, dans l'objectif de se doter d'une **vision prospective en matière de gestion patrimoniale** en élaborant un programme de vente, un échéancier des transferts aux communes et un plan pluriannuel d'investissement.

Une première phase de diagnostic a permis de se doter d'une vision globale de l'état du patrimoine communautaire, prenant en compte, pour chaque logement :

- Sa situation financière et juridique : emprunt, bail emphytéotique, convention sociale,
- L'état général du bâti, l'historique des travaux réalisés,
- Sa performance thermique, son étiquette énergétique,
- Les besoins identifiés, les préconisations du DPE et/ou de l'audit énergétique le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_74-DE

Une seconde phase de concertation avec les élus de la commission Habitat, les membres du Groupe de Travail Logements et les maires des communes concernées, a permis de définir **une stratégie d'évolution du parc locatif communautaire,** définissant :

- **Les logements à vendre**, dont la liste a été validée lors du conseil communautaire du 27 janvier 2026 (6 logements),
- **L'échéancier de restitution aux communes** des baux emphytéotiques, avec l'anticipation des travaux à réaliser avant restitution (29 logements),
- **Les logements à conserver**, dont certains devront faire l'objet de travaux à inscrire dans un programme pluriannuel d'investissement (25 logements).

Proposition de prolongation des baux emphytéotiques

N° CMB	Adresse	Type	Surface habitable m²	Etat général	DPE	Prochaine échéance conv APL	Échéance bail emphy	Échéance prêt	RESTITUTION à la commune en	TRAVAUX à programmer	Propositions commission Habitat 08/12/2025
	LE TIERCENT										
58	Le Bourg *(au dessus de la Mairie)*	T2	64	Mauvais	**E**	2030	**01/10/2028**	2026	**Date à définir avec la commune**	**2026**	**2026 : études de maîtrise d'œuvre** **2027 : travaux** **2028 : prolonger le BE** **Etudier projet de création d'un logement d'urgence sur le territoire** Avis favorable du Maire
	NOYAL SOUS BAZOUGES										
140	15 Rue de la Cordonnerie	T4	92	Bon	**D**	**2029**	**31/08/2030**		**2030**		**2030 : restitution à la commune**
141	13 Rue de la Cordonnerie	T4	91	Bon	**D**				**2030**		
	MARCILLE RAOUL										
130	4 Rue du Lavoir	T3	54	TB	C	**2032**	**31/12/2030**		**2032**		**2030 : restitution à la commune**
131	2 Rue du Lavoir	T3	60	TB	C				**2032**		
	VAL COUESNON - ST OUEN LA ROUËRIE										
157	10 Place Eglise	T4	106	Bon	**D**	2032	**31/12/2032**		**2032**		**2032 : restitution à la commune**
	VAL COUESNON - TREMBLAY										
162	27 Rue de Rennes	T4	87	Bon	**D**	**2034**	**30/06/2034**		**2034**		**2034 : restitution à la commune**
	LES PORTES DU COGLAIS - COGLES										
53	110 Rue St Jean	T4	105	Mauvais	**D**	2035	**01/11/2035**	2035	**2035**	**2026**	**2026 : travaux** **2035 : restitution à la commune**
54	107 Rue St Jean	T3	70	Bon	**D**		**01/11/2035**	2035	**2035**	**PPI**	**PPI : travaux à prévoir**
55	105 Rue St Jean	T3	71	Moyen	**E**				**2035**	**PPI**	
56	103 Rue St Jean	T4	78	Moyen	~~**E**~~				**2035**	**PPI**	**2035 : restitution à la commune**
	BAZOUGES LA PEROUSE										
110	1 Rue des Forges	T2	35	Moyen	**E**	**2034**	**11/04/2039**		**2039**		**Etudier les modalités d'une restitution anticipée à la commune**
111	1 Rue des Forges	T2	37	Moyen	**E**	**2034**			**ou avant**		
	VAL COUESNON - ST OUEN LA ROUËRIE										
150	3 Rue du Moulin	T4	89	Bon	~~**E**~~	2034	**01/01/2039**		**2039**	**PPI**	**PPI : travaux à prévoir** **2039 : restitution à la commune**
	VAL COUESNON - ANTRAIN										
104	4 Rue de l'Eglise	T3	65	Bon	**D**	2037	**31/03/2041**		**2041**		**2041 : restitution à la commune**
105	4 bis Rue de l'Eglise	T2	64	Bon	~~**D**~~	2037			**2041**		
	LE CHATELLIER										
52	1 Rue de la Côte du Paradis	T5	129	Bon	**D**	2038	**01/01/2042**	2039	**2042**		**2042 : restitution à la commune**
	VAL COUESNON - ST OUEN LA ROUËRIE										
151	8 Rue du Moulin	T3	67	Bon	**D**	2064	**31/12/2051**		**2051**		**2051 : restitution à la commune**
152	8 bis Rue du Moulin	T3	97	Bon	**D**	2064			**2051**		
	ST MARC LE BLANC - BAILLE										
59	3 Allée Fadhma Amrouche	T4	109	Bon	**D**	2052	**30/11/2052**	2050	**2052**	**PPI**	**PPI : travaux à prévoir**
60	5 Allée Fadhma Amrouche	T3	60	Moyen	**E**					**PPI**	
61	7 Allée Fadhma Amrouche	T3	58	Moyen	**E**					**PPI**	**2052 : restitution à la commune**

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_74-DE

Logements à conserver

N° CMB	Adresse	Type	Surface habitable m²	Etat général	DPE	Date limite location sans trvx	Prochaine échéance conv APL	Échéance prêt	Propositions commission Habitat 08/12/2025
	LES PORTES DU COGLAIS - MONTOURS								
06	12 rue Crochet	T2	42	Bon	**D**		2027	2024	**A conserver** BP 2026 : Réduction tête de cheminée, VMC, portes
08	14 rue Crochet	T3	55	Bon	**D**				
09	16 rue Crochet	T2	45	Bon	**D**				
10	2 rue Crochet	T3	67	Moyen	**D**		2029	2027	**PPI : travaux à prévoir** **A conserver**
65	6 impasse des Petites Cours	T3	94	Bon	**D**		NC		**A conserver**
39	5 Pl St Mélaine *(+ commerce)*	T4	89	Moyen	**E**	2034	2027		**A conserver + réfection complète** 2026 : études de maîtrise d'œuvre 2027 : travaux
40	5 Pl St Mélaine	T4	95	Moyen	**E**	2034			
67	3 rue de Quincampoix (+ maison médicale)	T2	47	Bon	**D**		NC		**A conserver**
68	3 rue de Quincampoix	T3	54	Bon	**D**				
	LES PORTES DU COGLAIS - COGLES								
26	114 rue de Normandie	T3	75	Bon	**D**		2027	2026	**A conserver**
27	126 rue du Chemin Vert	T3	84	TB	**C**				
41	109 rue du Roc	T4	84	Bon	**D**		2027	2024	**A conserver**
	ST HILAIRE DES LANDES								
32	11 rue des Estuaires	T5	149	TB	**C**		2064	2056	**A conserver**
33	9 rue des Estuaires	T3	93	TB	**C**		2050	2056	**A conserver**
	ST GERMAIN EN COGLES								
18	2 impasse des Géraniums	T3	56	Bon	**D**		2027	2026	**A conserver** Travaux récents Travaux complémentaires à
19	2 impasse des Géraniums	T3	58	Bon	**E**	2034			
20	2 impasse des Géraniums	T3	55	Bon	**F**	2028			
	ST GERMAIN EN COGLES								
47	3 rue Pontavice	T1	26	Bon	**D**		2027	2027	**PPI : Travaux à prévoir dans moins de 10 ans** A affiner selon les résultats des DPE
48	3 rue Pontavice	T2	43	Moyen	**F**	**2028**			
49	3 rue Pontavice	T2	47	Bon	**D**				
50	3 rue Pontavice	T2	44	Bon	**C**				
51	3 rue Pontavice	T2	51.82	Moyen	**E**	2034			
	ST MARC LE BLANC								
57	3 rue du Four (+ commerce)	T5	110	Bon	**D**		**2037**	**2038**	**A conserver**
64	3 et 5 Rue des Foyers	T5	113	TB	**A**		2064	2056	**A conserver**
	ST MARC LE BLANC - BAILLE								
17	5 place Saint Martin	T4	73	Mauvais	**E**	2034	2027	2026	**2026 : Travaux** BP 2026 : travaux selon scénario 1 de l'audit énergétique Avis favorable pour insert demandé par les locataires

Le programme de vente de 6 logements et l'échéancier de restitution aux communes, impliqueront une diminution progressive du parc locatif. Cela permettra à la communauté de communes de dégager un potentiel d'investissement en faveur d'une réhabilitation qualitative des logements conservés.

En outre, la définition de programmes de travaux ambitieux et durables permettra de bénéficier de financements publics en faveur de la rénovation énergétique des logements locatifs sociaux.

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Politiques contractuelles propose :

- **De valider la stratégie d'évolution du parc locatif communautaire telle que présentée ;**

- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer et exécuter tout document y afférent.**

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_74-DE

Vu l'exposé de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Politiques contractuelles,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la proposition de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Politiques contractuelles, telle que présenté ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT