Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201065-20260303-DEL2026_26-DE

COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
séance du 03 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le trois mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents	Mesdames Sylvie GUIGNARD, Angélique STEUNOU, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Isabelle ETIEMBLE, Françoise GALLOUET, Karine MACE, Françoise HURSON, Amandine HARNAY, Valérie TRAISSAC, Marie-Noëlle MORISE, Laurence LEVEE Messieurs Richard HAAS, Eric TOULGOAT, Guillaume HAMON, Olivier LECORVAISIER, Christian KERAUTRET, Jean-Yves HINAULT, Loïc JAMBOU, Sébastien BOUL, Yannick CHAPELAIN, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Yann HAMON
Absents excusés	Madame Béatrice REDON, Monsieur Philippe GUIGNARD
Secrétaire de séance	Madame Sylvie GUIGNARD
Secrétaire auxiliaire	Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2026-26 **CONCLUSION D'UNE CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) POUR LE PORTAGE DE L'OAP DE LA MORGAN**

Rapporteur : Monsieur Guillaume HAMON, Adjoint à l'urbanisme, au patrimoine, à la sécurité, à l'environnement et au cadre de vie

Dans le cadre de l'arrêté de carence pris par le Préfet à l'encontre de la Commune de Langueux le 13 novembre 2023, l'Etablissement Public Foncier (EPF) a porté l'acquisition par voie de préemption de la parcelle AP n° 212, située dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Morgan, pour y réaliser une opération d'habitation à vocation sociale.

Afin de conduire une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de l'OAP d'ici 2031, la Ville souhaite poursuivre la maitrise du foncier et a ainsi sollicité le concours de l'EPF pour procéder au portage foncier de l'ensemble des parcelles constituant cette OAP.
L'intérêt de cette collaboration avec l'EPF est de limiter l'impact financier de ces acquisitions, ainsi que la charge sur les services pour mener les négociations, le suivi administratif et les éventuels contentieux qui en découleraient.

Pour mémoire, l'EPF est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales, ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201065-20260303-DEL2026_26-DE

Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties. Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.
Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres avec les EPCI, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

En ce sens, la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne qui est complétée par une convention opérationnelle avec chaque collectivité sollicitant son intervention.

Ainsi, considérant la sortie de la carence depuis le 19 décembre dernier, les instances de l'EPF ont répondu favorablement à notre demande et proposent de conclure la convention ci-annexée qui définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisations des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Aussi,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62 ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34 ;
Vu la convention cadre signée le 05 mai 2022, entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération prorogée par délibération de la collectivité le 16/10/2025.
Vu la délibération d'approbation du PLUi du 26/06/2025 ;
Considérant que la commune de Langueux souhaite maîtriser un ensemble immobilier situé dans le secteur de la rue la Morgan à Langueux dans le but d'y réaliser une opération à dominante d'habitat respectant les principes de mixité sociale ;
Considérant que ce projet d'habitat respectant les principes de mixité sociale nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées dans le secteur de la rue la Morgan à Langueux ;
Considérant qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant ;
Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne ;
Considérant que, sollicité par la commune de Langueux, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens ;

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201065-20260303-DEL2026_26-DE

- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne ;
- La future délégation, par la commune à l'EPF Bretagne, dans ce secteur, de ses droits de préemption, de priorité et de réponse au droit de délaissement ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Langueux s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :
  - à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
  - une densité minimale de 27 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
  - dans la partie du programme consacrée au logement : 45 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI, dont une partie sur la parcelle AP 212 en compatibilité avec la préemption ;

- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Langueux, ou par un tiers qu'elle aura désigné,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Langueux d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne ;

Je vous propose :

- de demander l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération ;

- d'approuver ladite convention et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution et d'éventuels avenants ajustant le périmètre d'intervention ;

- de s'engager à racheter, ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné, les parcelles avant le 26/09/2031 ;

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 022-212201065-20260303-DEL2026_26-DE

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.

Pour extrait conforme,
Langueux, le 4 mars 2026

Le Maire,

Richard HAAS

COMMUNE DE LANGUEUX
22360

Le Secrétaire de séance,

Sylvie GUIGNARD