Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203608-20261118-DB_2026_134-DE

COMMUNE DE TRÉGUEUX
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 18 NOVEMBRE 2026

L'an deux mille vingt six, le **dix-huit novembre** à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie (salle du conseil), en séance ordinaire sous la présidence de Madame Sandra LE MEUR, Maire.

Membres Présents :
Mme Sandra LE MEUR, M. Roland RAOULT, Mme Cristina FEUNTEUN, M. Alain RAULT, Mme Isabelle LE GALL, M. Philippe BAPTISTA SOARES, Mme Vanessa RIVET, M. Jean-Yves THOMAS, Mme Martine HERNOT, M. Patrick ALLAND, M. André NAVINER, Mme Catherine MICHEL, M. Pascal HERVÉ, Mme Françoise EUGENI, Mme Claudia VADUVA, M. Olivier BERNA, Mme Myriam GALAN, Mme Julie LEMAITRE, M. Erwan LACHIVER, M. Jérôme RÉLO, M. Ludovic MICHEL, Mme Solenn INIZAN, Mme Valérie RENAULT, M. Axel LE CARDINAL.

Membres absents excusés ayant donné procuration :

M. Fabrice LEMERCIER	a donné procuration à	Mme Sandra LE MEUR
Mme Isabelle HERVÉ	a donné procuration à	Mme Isabelle LE GALL
M. Franck LUCAS	a donné procuration à	M. Patrick ALLAND
Mme Marie-Odile SCOUPE	a donné procuration à	M. Axel LE CARDINAL
Mme Jennifer MONTIS	a donné procuration à	Mme Vanessa RIVET

Secrétaire de séance : Mme Julie LEMAITRE

Assistaient également : M. Yann BAUDRY (DGS) et M. Thomas TOUBOULIC (DGAS)

DÉLIBÉRATION N° 2026-134

Rapporteur : Philippe BAPTISTA SOARES, Adjoint au Maire à l'urbanisme et à la vie économique

OBJET : URBANISME/AFFAIRES FONCIÈRES – CONVENTION DE PORTAGE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER BRETAGNE SUR LE SECTEUR ABBÉ GUINARD /VILLEBONNE – SIGNATURE D'UN AVENANT MODIFIANT LE MONTANT D'ACTIONS FONCIÈRES

La loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000, impose un taux minium de 20 % de logements sociaux parmi le parc de résidences principales sur la commune de Trégueux.
Le taux actuel étant de 12-13 %, la municipalité se doit de favoriser la production de logements à loyer abordable sur son territoire, sous peine de sanctions, notamment financières.

C'est dans ce cadre qu'au 1er semestre 2021, une propriété située au n°18 de la rue de Villebonne a été acquise par préemption de l'établissement public foncier de Bretagne (EPF), pour le compte de la commune, lors de sa mise en vente.

Cette maîtrise foncière permettait de créer un accès, sur le côté de la maison d'habitation, pour désenclaver des fonds de parcelles situées rue Abbé Guinard, de surfaces conséquentes, afin de les viabiliser et envisager un projet de renouvellement urbain et de densification en cœur de ville.
La propriété a été achetée au prix de 158 000 € et la partie bâtie a été revendue 150 000 € à l'acquéreur initial.

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203608-20261118-DB_2026_134-DE

Afin de poursuivre ce projet, la commune de Trégueux a signé, le 27 août 2021, une convention de portage avec l'établissement public foncier Bretagne en lui confiant la mission de procéder aux acquisitions amiables des terrains évoqués ci-dessus, mais aussi de procéder à la démolition des constructions existantes (hangar et annexe) et éventuellement aux dépollutions nécessaires.

Le portage foncier de l'EPF permet à la commune de ne pas engager de dépenses budgétaires durant toute la phase d'élaboration du projet immobilier. A l'issue du portage, le foncier sera revendu directement à l'opérateur choisi par la municipalité pour réaliser les logements, avec une participation de la commune au prix de rachat. Ce montage permet de réduire l'impact financier pour la commune et également de bénéficier d'une prise en charge partielle des coûts de déconstruction et de dépollution par l'établissement public foncier (jusqu'à 60%).

La convention de 2021 précisait notamment :
- le périmètre d'intervention, soit 3 935 m².
- la durée du portage : jusqu'au 25 juillet 2028 au plus tard
- la capacité de l'EPF à réaliser des travaux : désamiantage, curage, déconstruction, mise en compatibilité des sols, travaux conservatoires ou de mise en sécurité.
- l'engagement financier de l'EPF : limité à 320 000 € HT. Ce montant a été estimé en 2021 pour couvrir les prix d'acquisition des fonciers et les frais annexes (frais d'acte, de géomètre…), les coûts de travaux (déconstruction, désamiantage, dépollution), les études obligatoires (diagnostics techniques, études de sols, de pollution…), les dépenses de gestion des biens (assurances, impôts, sécurisation…). L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente (à l'exception des coûts de déconstruction qui peuvent faire l'objet d'une minoration de la part de l'EPF sous certaines conditions).

Il est aujourd'hui nécessaire de revoir les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne, le montant d'actions foncières (M.A.F.) en vigueur étant insuffisant pour poursuivre les acquisitions et la dépollution du site, avant sa revente.

En ce sens, l'EPF Bretagne a transmis un projet d'avenant à la convention opérationnelle initiale, faisant évoluer le MAF de 320 000 € HT à 600 000 € HT.

En effet, dans l'évaluation de départ, les acquisitions de terrain étaient prévues à 30 €/m², valeur sous-estimée par rapport au marché en plein cœur de bourg de Trégueux. Les évaluations des Domaines, suivies par l'EPF, ont engendré une plus-value d'environ 148 000 €.
Des frais de clôtures ont dû être engagés lors des divisions parcellaires pour environ 14 000 €.
Les travaux de démolition, évalués à 15 000 €, se sont élevés à environ 52 000 €, soit une différence de 37 000 € due à la présence d'amiante dans les bâtis déconstruits.
Enfin, une pollution a été révélée sur le principal terrain acquis (AC 30p) pour un coût prévisionnel d'environ 83 000 €. Ce dernier montant pourrait être largement réduit lors de l'opération en gérant les polluants inertes in situ, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Le montant d'actions foncières initial de 320 000 € HT doit être réévalué à 600 000 € HT pour finaliser les acquisitions et la dépollution du site.
Il est à noter que dans le bilan d'opération final, 150 000 € de revente de la maison sise 18 rue de Villebonne, déjà revendue par l'EPFB, seront déduits des 600 000 € du montant d'actions foncières.

Il vous est donc proposé d'approuver l'avenant soumis par l'EPF Bretagne.

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 ;

Envoyé en préfecture le 20/11/2026
Reçu en préfecture le 20/11/2026
Publié le
ID : 022-212203608-20261118-DB_2026_134-DE

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 la délibération de délégation du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-25-25 en date du 25 novembre 2025, Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34 ;

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 27 août 2021 ;

Vu le projet d'avenant n°01 annexé à la présente délibération ;

Considérant que la commune de Trégueux souhaite favoriser une opération de renouvellement urbain et de densification dans le secteur des rues de Villebonne et Abbé Guinard en vue de construire des logements à loyer abordable ;

Considérant que le projet de la Collectivité ayant subi des coûts supérieurs à ceux estimés initialement, il est nécessaire de revoir le Montant d'Actions Foncières prévu initialement ;

Considérant l'intérêt de conclure un avenant n°01 prenant en compte cette évolution ;

Considérant que cela ne modifie pas les engagements de la Collectivité quant aux critères de l'EPF Bretagne à savoir :

- Privilégier les opérations de restructuration
- Viser la performance énergétique des bâtiments
- Respecter le cadre environnemental
- Limiter au maximum la consommation d'espace

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet d'avenant n°01, joint à la présente délibération, qui modifie l'article 2.3 de la convention initiale ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme réunie le 2 novembre 2026 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- **APPROUVE le projet d'avenant n°01 à la convention opérationnelle du 27 août 2021 à passer entre la Collectivité et l'EPF Bretagne et annexé à la présente délibération**

- **AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,**

- **ET AUTORISE Madame la Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

A Trégueux, le 20 novembre 2026

La secrétaire de séance,

Mme Julie LEMAITRE

Le Maire,

Mme Sandra LE MEUR