Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251230-2025_189_2-DE

République Française

Département FINISTERE

Mairie de CARHAIX-PLOUGUER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 décembre 2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
29	23	28

Vote
Pour : 24 Contre : 0 Abstention : 4

Date de la convocation
9 décembre 2025

N° de la délibération
2025-189

L'an 2025, le 15 décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Carhaix-Plouguer s'est réuni sous la présidence de Monsieur TROADEC Christian, Maire, en salle du conseil municipal de la mairie, lieu ordinaire de ses séances. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises aux conseillers municipaux le 9 décembre 2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés en mairie le 9 décembre 2025.

Présents (23) : **M.** TROADEC Christian, MAIRE,

Mmes : AUFFRET Isabelle, BOULANGER Catherine, GUILLEMOT Hélène, JAFFRE Hélène, KERDRAON Anne-Marie, LUCAS Valérie, MAZEAS Jacqueline, PENSIVY Patricia, QUILLEROU Marie-Antoinette, RICHARD Fabienne, ROGARD Carole, ZAIED Martine.

et MM : AUFFRET Ludovic, BRIAND Philippe, CADIOU Alain, COTTEN Daniel, COUTELLER Serge, GUENVER Yves, L'HOPITAL Rémy, MANAC'H Yann, PHILIPPE Hervé, THOMAS Pierre-Yves

Absents ayant donné procuration (5) : BERNARD Joseph à TROADEC Christian, FAUCHEUX Olivier à COUTELLER Serge, BOUSSARD Laure à THOMAS Pierre-Yves, YVINEC Jérôme à ZAIED Martine, LE GUERN Isabelle à BRIAND Philippe

Absents (1) : CLAUDE Mickael

Le quorum est atteint.

A été nommé secrétaire : PHILIPPE Hervé

Actes rendus exécutoires par :

- La publicité sur le site internet, à compter du 18 décembre 2025
- La transmission au contrôle de légalité le 18 décembre 2025

Cession de l'ancienne boulangerie LE GUERN n° 8 Place de la Mairie

Rapporteur : Hervé PHILIPPE

Monsieur le Maire rappelle le projet de redynamisation du centre-ville de Carhaix-Plouguer. Ce projet a été retenu lors de l'Appel à candidatures Etat – Région – CDC – EPF de 2017. Ce projet de redynamisation prend appui sur l'histoire et la mise en valeur du patrimoine bâti. Dans ce cadre, la commune a identifié plusieurs secteurs d'intervention foncière et immobilière en renouvellement urbain, et établi une stratégie d'intervention en priorisant la mobilisation des outils opérationnels tels que le portage foncier de l'EPF. Un premier secteur d'intervention a été défini, celui dit de la Mairie.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251230-2025_189_2-DE

Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune de Carhaix-Plouguer a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 18 novembre 2019.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises AO 60, AO 66, AN 69, AN 70, AN 80, AN 83, AN 84, AN 709, AN 707, AN 847.



Le prix de revient hors taxes de l'ensemble de ces biens s'élève à la somme de 549.782,32 € HT.

L'EPF Bretagne appliquant une minoration foncière d'un montant de 152 848,24 €, le prix de revient minoré s'élève à la somme de 396.334,08 € HT,

La durée de portage arrivant à son terme le 27 janvier 2026.

Pour procéder au rachat des parcelles cadastrées AN 80 et 847 acquises le 22/11/2019 par l'EPF Bretagne, la commune de Carhaix-Plouguer a désigné un acquéreur, résidant au 5 rue de La Fontaine, 29270 – KERGLOFF,

Cet acquéreur a été choisi pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à y rénover le local commercial au rez-de-chaussée ainsi que 3 logements locatifs de haut standing permettant ainsi d'élargir l'offre locative dans la ville et de ramener de la population en centre-ville.

La Collectivité émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné le bien situé 8 Place de la Mairie, parcelles AN 80 et 847 d'une contenance globale de 383 m²,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Carhaix-Plouguer et l'EPF Bretagne le 07 janvier 2019,

Vu l'avenant n°1 du 18 novembre 2019 à la convention opérationnelle précitée,

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251230-2025_189_2-DE

Considérant que pour mener à bien le projet la redynamisation du centre-ville de Carhaix, la commune de Carhaix-Plouguer a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 8 Place de la Mairie,

Considérant que la durée de portage arrivée à son terme, il convient que l'EPF Bretagne revende à l'acquéreur résidant au 5 rue de La Fontaine, 29270 – KERGLOFF,

Le bien actuellement en portage situé sur la commune de Carhaix-Plouguer situé 8 Place de la Mairie, parcelles AN 80 et 847 d'une contenance globale de 383 m²,

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT-QUATRE-VINGT-DEUX-MILLE-QUATRE-CENT-NEUF EUROS ET SEPT CENTIMES (182.409,07 EUR) hors taxes,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 07 janvier 2019, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'EPF Bretagne gardant à sa charge 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de TRENTE-DEUX-MILLE-QUATRE-CENT-NEUF EUROS ET HUIT CENTIMES (32.409,07 Eur),

Considérant que le prix de revient minoré s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS (150.000,00 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

- Prix hors taxe : 150.000,00 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 0,00 EUR,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge,

Considérant que le bien ci-dessus désigné sera cédé au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 EUR) TTC, inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné,

Considérant que la différence entre le prix de cession et le prix de revient, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000 EUR) TTC, sera prise en charge par la commune de Carhaix-Plouguer et versée à l'EPF Bretagne au titre d'une subvention complément de prix, laquelle concrétise le soutien de la commune de Carhaix-Plouguer à la réalisation du projet qui sera réalisé par l'acquéreur.

Considérant que cette subvention complément de prix sera mentionnée à l'acte de cession et soumise, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession,

Considérant que les chiffres sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la commune de Carhaix-Plouguer remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien au titre du portage,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 07 janvier 2019 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251230-2025_189_2-DE

- Densité de logements minimale de 50 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement)
- 20% minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI.

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit un commerce et des logements,

Considérant que l'EPF Bretagne intégrera éventuellement dans l'acte de vente à intervenir un pacte de préférence au profit de la commune de Carhaix-Plouguer dans le cas où l'acquéreur ne réaliserait pas le projet prévu et décidait de revendre le bien dans un certain délai, en l'état ou après démolition, en totalité ou en partie,

Considérant que la commune de Carhaix-Plouguer s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par l'acquéreur,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal, avec 24 voix pour et 4 abstentions (YVINEC Jérôme, ZAIED Martine, LE GUERN Isabelle et BRIAND Philippe) :

DEMANDENT que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'acquéreur résidant au 5 rue de La Fontaine, 29270 – KERGLOFF, du bien suivant situé sur la commune de Carhaix-Plouguer, situé 8 Place de la Mairie, parcelles AN 80 et 847 d'une contenance globale de 383 m²,

APPROUVENT les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS (150 000 EUR) TTC à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVENT la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000 EUR) TTC, à l'acquéreur résidant au 5 rue de La Fontaine, 29270 – KERGLOFF,

AUTORISENT le versement par la commune de Carhaix-Plouguer à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une subvention complément de prix d'un montant de QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (90 000 EUR) TTC, destinée à compenser la différence entre le prix de cession à l'acquéreur et le prix de revient, pour soutenir l'acquéreur dans la réalisation de son projet,

ACCEPTENT l'inscription éventuelle par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, dans l'acte de vente à intervenir, d'un pacte de préférence au profit de la commune de Carhaix-Plouguer,

AUTORISENT Monsieur le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251230-2025_189_2-DE

DONNENT POUVOIRS à Monsieur le Maire pour intervenir, au titre du versement de la subvention complément de prix, à l'acte de cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au profit de l'acquéreur résidant au 5 rue de La Fontaine, 29270 – KERGLOFF

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures.

Pour expédition conforme :

A Carhaix-Plouguer, le 16 décembre 2025

Le Maire,

Christian TROADEC

MAIRIE DE CARHAIX - PLOUGUER 29270

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251230-2025_189_2-DE