Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-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 : 28 Contre : 0 Abstention : 0

Date de la convocation
9 décembre 2025

N° de la délibération
2025-185

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

Requalification de friches commerciales dans le cœur de ville historique – Demande de subvention DETR et DSIL et fonds vert 2026

Rapporteur : Daniel COTTEN

La Ville de Carhaix-Plouguer, à travers son projet de transformation et d'embellissement de son centre-ville historique, réalise depuis 2021 des travaux de réaménagements.

Les travaux ont commencé par l'aménagement de la rue Menguy qui relie l'entrée ouest de la ville au centre-ville, puis ils ont continué avec le réaménagement des places de la Mairie et d'Aiguillon et enfin le réaménagement des rues Lancien, Faure et Lambert récemment inaugurées.

En parallèle, les façades de la maison du Sénéchal ont été réhabilitées et le Panthéon des plus populaires bretons s'enrichit de nouvelles statues. Ce parcours singulier à travers la ville accueille de nombreux touristes.

Le centre-ville de Carhaix dispose donc de nombreux atouts : une offre variée de services, des commerces, des équipements culturels et un riche patrimoine bâti historique.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE

Dans le cadre de la requalification du quartier « du Costyr » en cœur de ville, et afin de répondre aux besoins des habitants en termes de commerces, la municipalité souhaite aujourd'hui poursuivre ses efforts d'attractivité et œuvrer au développement économique afin d'offrir une offre plus large de commerces.

Cœur battant des villes et socle du lien social, les commerces de proximité se font de plus en plus rares. Face à cette désertification commerciale, la municipalité veut agir.

Un grand projet de rachat de foncier a donc été initié en collaboration avec l'EPF. Cela va permettre la réhabilitation de bâtiments défraichis et abandonnés. Ce rachat s'inscrit comme un élément essentiel qui permettra :

- De dépolluer et transformer des anciens bâtiments en commerces
- De densifier l'activité économique du cœur de ville
- De redécouvrir et d'embellir le centre historique
- De relier le quartier de la Mairie au centre-ville

En effet, aujourd'hui, le secteur économique de la Ville repose principalement sur les commerces de la grande rue et des zones commerciales aux abords de la ville.

La Ville de Carhaix-Plouguer souhaite donc regrouper différents projets de démolition et de rénovation dans un projet global afin de répondre à la problématique économique.

Cette opération s'inscrit aussi dans la continuité de la politique de développement durable de la ville et prend de fait en compte les problématiques sociétales et environnementales actuelles.

Descriptif du projet :

Friche n°1





Situé au 6 rue Brizeux, à l'angle avec la rue Félix Faure, le bâtiment est ancien et vétuste. La dernière occupation date d'il y a 20 ans. Le bâtiment a largement atteint ses limites que ce soit en matière d'accessibilité, notamment, et ne répond plus aux besoins des usagers et des services.

La municipalité envisage un projet de boulangerie. Ce projet repose sur l'idée d'un investissement qui permette, au-delà d'accueillir un commerce de proximité, d'améliorer l'attractivité dans ce quartier de la ville.

Les travaux consisteront en des travaux de gros œuvre, le remplacement des menuiseries intérieures et extérieures, la bâtisse sera entièrement rénovée, pour un montant estimé de 250 000€ ht.

Les travaux ont aussi une dimension culturelle par la rénovation d'une façade en pans de bois aujourd'hui cachée.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE

Friche n°2




Situé au 4 place de la Mairie, le bâtiment était un ancien débit de boissons emblématique carhaisien « l'Embassy ».

Après achat, le projet consistera en un curage et un rafraîchissement global des locaux. La mise à neuf de l'installation électrique, des réseaux d'eaux, de l'isolation acoustique notamment du plafond pour le confort du logement en r+1, et la mise à neuf de la façade dans un style ancien respectant les prescriptions de l'ABF.

Le coût global (achat + travaux) est estimé à 142 600€/ht. (Propriété EPF pour le moment). Les travaux d'aménagements débuteraient début 2026.

L'ouverture d'un bar restaurant cabaret étant envisagée pour la saison estivale 2026.

Friche n°3



Situé au 10 place de la Mairie, la ville a récemment acquis cette maison et a engagé sa rénovation : La rénovation consiste en un rafraîchissement global des locaux du RDC pour un coût estimé à 75 000€/HT. Les travaux d'aménagement sont en cours.

Ce local accueillera l'aide aux devoirs et la future « Maison des parents ». La Ville de Carhaix propose en effet un service gratuit d'accompagnement à la scolarité aux élèves scolarisés dans les écoles primaires et les collèges de Carhaix, les lundis, mardis, jeudis et vendredis, de 16h30 à 18h, en période scolaire.

L'accompagnement à la scolarité est organisé en groupe restreint, avec un temps de soutien aux devoirs, un temps découverte, et une pause goûter. L'objectif est de valoriser les acquis des élèves, faciliter leur accès aux savoirs et à la culture, (re)donner confiance dans leurs capacités. Selon la Charte de l'accompagnement scolaire « les actions d'accompagnement à la scolarité visent à offrir, aux côtés de l'école, l'appui et les ressources dont les enfants ont besoin pour réussir ».

Une équipe de bénévoles anime ce dispositif, sous la coordination d'un agent de la ville de Carhaix.

Ce projet a une vocation sociale plus que commerciale mais est néanmoins étroitement lié avec les autres projets. En effet, la volonté est de créer de la vie sur cette place, et de créer du flux. Et les enfants sont les acteurs urbains en devenir !

Friches n°4, 5, 6et 7

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE



Différents locaux sont, pour le moment, uniquement sujet à du rachat à l'EPF début 2026. Leur rénovation et usage futur sont étudiés en fonction des opportunités.

L'ancienne « boulangerie Le Guern » située 6 place de la mairie pour un montant de 150 000€ : idéalement située sur une place rénovée, elle pourrait accueillir un commerce au RDC, des logements dans les étages, voire un espace d'exposition.

La maison Rolland située 4 rue La Tour d'Auvergne pour un montant de 66 700€ : elle sera démolie afin d'y créer un espace public à l'arrière de l'hôtel de ville.

L'ancien bar « la traction » et des petites maisons au 5, 6 et 7 rue des Carmes pour un montant global de 78 800€ : l'une va être réhabilitée en logement, l'ancien bar sera démoli pour créer une liaison avec la rue de La Tour d'Auvergne.

Une maison à pans de bois au 3 rue de la Tour d'Auvergne pour 66 000€ : elle pourrait être remise sur le marché pour du logement.

Afin de mener à bien cette requalification de cœur de ville, différents points essentiels à la conduite de ce projet seront mis en avant à savoir :

Le critère économie foncière

Comme précisé en propos introductif, la requalification de ces locaux commerciaux vise à reconvertir des biens immobiliers vacants et défraichis en un quartier commercial vivant.

Ce projet ambitionne de développer un quartier situé en cœur de ville. Premièrement en rachetant des biens et ensuite en les rénovant, ceci en complément des aménagements des abords déjà effectué avec les splendides Places de la Mairie et d'Aiguillon et la « grand' rue » (rues Lancien, Faure et Lambert).

Le principe de « zéro artificialisation nette » est parfaitement respecté ici. On lutte contre l'étalement urbain en rénovant des espaces déjà urbanisés.

Le critère énergie et environnement

Intégrant parfaitement les ambitions environnementales souhaitées par la Ville, le projet présente un ensemble de solutions cohérentes en matière de développement durable. Élaboré dans une logique de maitrise des consommations énergétiques, des émissions carbones, du confort et du bien-être des utilisateurs. L'ensemble du projet respectera l'objectif réglementaire RE2020.

Les marchés incluront l'économie circulaire (loi AGEC) qui consiste à produire des biens et des services de manière durable en limitant la consommation et le gaspillage des ressources et la production des déchets.

La mise en œuvre de l'enveloppe sera parfaitement rigoureuse avec un traitement soigné de l'étanchéité à l'air. La ventilation double flux permettra de concilier la meilleure qualité d'air possible.

Une démarche environnementale permet aussi de réduire les charges de fonctionnement et l'impact du projet sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE

L'implantation des bâtiments favorise l'accès via les transports en commun. En effet, le cœur de ville est desservi par le service de transport en commune « Hep le Bus » (gratuit pour tous). Le site du projet est aussi accessible aux mobilités douces permettant une mobilité intra-quartier et une connexion à la gare et à la voie verte.

Le critère d'insertion

Pour promouvoir l'emploi et favoriser l'insertion, la ville inclut des clauses d'insertion dans ces marchés publics. L'objectif de ce dispositif est de permettre l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.

Le dispositif de mise en œuvre consiste, pour l'attributaire retenu, à réserver une part du temps total de travail nécessaire à l'exécution de son marché : recours à la sous-traitance ou à la co-traitance avec une entreprise d'insertion, mise à disposition de salariés en insertion durant la durée du marché, embauche directe par l'entreprise titulaire du marché.

Il sera procédé par tous les moyens au contrôle de l'exécution de l'action pour laquelle le titulaire s'est engagé.

Prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et les personnes en situation de handicap

Au regard de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public se doivent d'être accessibles à tous les types de handicap. Ainsi, les différentes rénovations permettront à toute personne, sans distinction, de pouvoir y accéder et d'y circuler de la manière la plus autonome possible.

Pour ce faire, les moyens techniques nécessaires seront mis en œuvre pour faciliter l'accueil de ce type de public. Les dimensions minimales des circulations et des dégagements respecteront la réglementation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Les entrées seront signalées de façon claire sur l'espace urbain et les cheminements seront clairement identifiés. Une attention particulière sera apportée à la continuité des rampes et des cheminements. Les travaux seront réalisés en référence aux normes en vigueur en ce qui concerne l'accessibilité des personnes en situation de handicap moteur.

Le critère culturel et patrimonial

Il est peu de villes en Bretagne qui peuvent se prévaloir d'un passé aussi singulier que Carhaix. Une histoire qui court sur deux mille ans.

C'est pourquoi le projet global de revitalisation du centre-ville de Carhaix a toujours inclus la mise en valeur de son patrimoine et de la langue bretonne. C'est d'ailleurs dans ce cadre que deux maisons à l'intérêt patrimonial identifiés ont fait l'objet de diagnostics et de travaux de restauration (maison du « Sénéchal » et la maison « Thomas »).

Le parcours touristique de la ville inclus ces différentes bâtiments. L'objectif est de maintenir l'intégration des maisons en pan de bois dans la dynamique du centre-ville carhaisien, comme la façade du 6 rue Brizeux (friche 1) qui pourra ainsi être restaurée et mise en valeur.

Plan de financement prévisionnel

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE

Dépenses HT		Recettes HT		
Description des postes de dépenses	**Montant € HT**	**Financeur**	**Montant (€)**	**%**
Rachat de foncier à l'Etablissement Public Foncier	***464 100,00 €***	***ETAT***	**400 000, 00 €**	**38,96%**
Maison Rolland 66 700€		Fond vert recyclage foncier des friches 2026		
Boulangerie Le Guern 150 000 €		D.E.T.R. 2026		
Embassy 27 600 €		D.S.I.L. 2026		
6 rue des Carmes + La Traction 55 000€				
3 rue de la Tour d'Auvergne 66 000 €				
5 et 7 rue des Carmes 23 800 €				
Frais réalisés par l'E.P.F. 75 000 €				
ETUDES	***30 000, 00 €***	***BANQUE DES TERRITOIRES***	***30 000, 00 €***	**2, 9%**
Mission MO	30 000, 00 €	Dispositif réhabilitation des friches et plan Action cœur de villes /Petites villes de demain	30 000, 00 €	
Mission SPS - CT				
Rénovation Maison dîte "Rivier"	***250 000,00 €***	**A.N.C.T. *Agence* Nationale de Cohésion des Territoires**	***160 800, 00 €***	***15.66%***
Pour création d'une boulangerie		Fonds de restructuration des locaux d'activité pour soutenir le réaménagement commercial artisanal (670€/m2)		
Rénovation ex commerce "Embassy"	***115 000,00 €***	***POHER COMMUNAUTE***	***30 490, 00 €***	***2.96%***
Pour création d'un bar restaurant cabaret		*Fonds de concours 2026*		
Rénovation 10 place de la Mairie accompagnement aux devoirs Maison des parents	**16 660,00 €**	***DEPARTEMENT***	***200 000, 00 €***	***19.48%***
		CD29 - Pacte Finistère Volet 1 et 2 2026	200 000, 00 €	%
Démolition ex commerce La Traction (8 rue des Carmes	***41 666,00 €***	***REGION***	***€***	***%***
Démolition Maison Rolland (4 rue de la Tour d'Auvergne)	***41 666,00 €***	Autofinancement (minimum de 20%)	205 322, 50 €	20%
Travaux imprévus	***67 520, 50 €***	**Total des aides publiques sollicitées (cumul plafonné à 80% du montant HT)**	***821 290, 00 €***	***80%***
TOTAL HT	**1 026 612, 50 €**	**TOTAL HT**	**1 026 612, 50 €**	**100%**

Le dossier a été présenté à la commission des finances réunie le 2 décembre 2025.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal, à l'unanimité,

- Sollicitent Le Fonds Vert, la D.E.T.R et/ou la D.S.I.L 2026 auprès de l'Etat.
- Sollicitent tout autre organisme public ou privé pour le projet,
- Autorisent Le Maire à signer tout document relatif à ces demandes de subventions et de fonds de concours.

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 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 029-212900245-20251219-2025_185-DE