Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-212900245-20260220-2026_6-DE

République Française

Département FINISTERE

Mairie de CARHAIX-PLOUGUER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 février 2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
29	23	27

Vote
Pour : 27 Contre : 0 Abstention : 0

Date de la convocation
10 février 2026

N° de la délibération
2026-6

L'an 2026, le 16 février 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 10 février 2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés en mairie le 10 février 2026.

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

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

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

Absents ayant donné procuration (4) : YVINEC Jérôme à ZAIED Martine, LE GUERN Isabelle à BRIAND Philippe, ROGARD Carole à TROADEC Christian, CADIOU Alain à COUTELLER Serge

Absents (2) : CLAUDE Mickael, AUFFRET Ludovic

Le quorum est atteint.

A été nommée secrétaire : RICHARD Fabienne

Actes rendus exécutoires par :

- La publicité sur le site internet, à compter du 20 février 2026
- La transmission au contrôle de légalité le 20 février 2026

Convention Etablissement Public Foncier Bretagne (EPFB)– secteur du Costyr – Fin du portage

Rapporteur : D. COTTEN

Annexe : tableau - Prix de revient - Carhaix - Secteur Mairie

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 – EPFB 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 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-212900245-20260220-2026_6-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 534.543,32 HT.

L'EPF Bretagne appliquant une minoration foncière d'un montant de 83.742,64€, le prix de revient minoré s'élève à la somme de 450 800,68 € HT,

La durée de portage des biens par l'EPF Bretagne s'est terminé le 27 janvier 2026, la commune de Carhaix-Plouguer émet le souhait que l'EPF cède :

A la commune de Carhaix-Plouguer les biens suivants :

Commune Carhaix-Plouguer		
	Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
4, rue de la Tour d'Auvergne	AO 60	355 m²
6, Rue des Carmes	AO 70p	110 m²
7, rue des Carmes	AN 83	106 m²
3, rue de la Tour d'Auvergne	AO 66	47 m²
5, rue des Carmes	AN 84	40 m²
4, Place de la Mairie	AN 707	84 m²
	AN 709	31 m²
	Contenance cadastrale totale	**773 m²**

A Monsieur Jouglas les biens suivants :

Monsieur Jouglas		
	Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
6, Rue des Carmes	AO 69	41m²
	AO 70p	72 m²
	Contenance cadastrale totale	**113 m²**

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-212900245-20260220-2026_6-DE

A Monsieur Croguennec les biens suivants :

Monsieur Croguennec		
	Parcelles	**Contenance cadastrale en m²**
8, Place de la Mairie	AN 80	360 m²
	AN 847	23 m²
	Contenance cadastrale totale	**383 m²**

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 le III de l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,

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,

Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Carhaix-Plouguer et l'EPF Bretagne le 18 novembre 2019,

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

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Carhaix-Plouguer en date du 16 juin 2025 demandant que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à M et Mme Jouglas du bien cadastré AO 69 et AO 70 au prix de 10.000 € TTC,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Carhaix-Plouguer en date du 15 décembre 2025 relative à la requalification de friches commerciales dans le cœur de ville historique,

Considérant que pour mener à bien le projet de 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,

Considérant que la durée de portage est arrivée à son terme, il convient que l'EPF revende les biens,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 18 novembre 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
- 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.

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-212900245-20260220-2026_6-DE

Considérant que la commune de Carhaix-Plouguer s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes,

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CINQ CENT TRENT-QUATRE MILLE CINQ CENT QUARANTE-TROIS EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES (534.543,32 €) se décomposant comme suit :

- Prix d'acquisition : 389 100.00 €
- Frais liés au portage : 56 872,25 €
- Coût des travaux : 88 571,07 €

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 18 novembre 2019, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « travaux », l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu' à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de CINQUANTE TROIS MILLE CENT QUARANTE DEUX EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (53 142,64 EUR) et d'une minoration foncière « réhabilitation » pour un montant de TRENTE MILLE SIX-CENT EUROS (30.600 €)

Considérant que la minoration d'un montant total de 83.742,64 € a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les 5 ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération font apparaître pour la collectivité des recettes supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la commune s'avérait inférieur à 20% et/ou si la réhabilitation des biens qui a amené l'application du dispositif de minoration « réhabilitation » n'est finalement pas réalisée ou qu'elle conduit à une réhabilitation dont la destination ne serait pas à dominante logement ou activité économique, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence le prix de revient minoré est aujourd'hui estimé QUATRE CENT SOIXANTE TROIS MILLE CENT QUARANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES TTC (463.140,81 € TTC), se décomposant comme suit :

- Prix de revient HT : 450 800,68 €
- TVA au taux de 20 % : 12 340.14 €

Considérant que ces 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 à l'occasion du portage,

Considérant que le prix de cession à la commune des biens sis 4, rue de la Tour d'Auvergne (parcelle AO 60), 6, Rue des Carmes (parcelle AO 70p), 7, rue des Carmes (parcelle AN 83), 3, rue de la Tour d'Auvergne (parcelle AO 66), 5, rue des Carmes (parcelle AN 84) et 4, Place de la Mairie (parcelles AN 707 et AN 709) se fera au prix de DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES TTC (267.583,70 € TTC), se décomposant comme suit :

- Prix de cession HT : 261.169,75 €
- TVA sur marge au taux de 20% : 6.413,95 €

Considérant que le prix de cession à M et Mme Jouglas du bien sis 6, Rue des Carmes (parcelles AO 69 et 70p) se fera au prix de DIX MILLE EUROS TTC (10.000 € TTC), se décomposant comme suit :

- Prix de cession HT : 10.000 €
- TVA sur marge à 20% : 0 €

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-212900245-20260220-2026_6-DE

Considérant que le prix de revient de parcelles cadastrée AN 80 et AN 847 s'établit conformément à l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT QUATRE-VINGT CINQ MILLE CINQ CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET ONZE CENTIMES TTC (185.557,11 € TTC), se décomposant comme suit :

- Prix de cession HT : 179.630,92 €
- TVA sur marge à 20%) : 5.926,18 €

Considérant que pour le bien ci-dessus désigné, M Croguennec a proposé le prix de SOIXANTE MILLE EUROS HT (60.000,00 € HT), inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné,

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

Considérant que la différence entre le prix de cession et le prix de revient, soit la somme de CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENT TRENTE EUIROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (119.630,92 EUR) HT, sera prise en charge par la commune de Carhaix-Plouguer et versée à l'EPF Bretagne, conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention opérationnelle,

Considérant que ce remboursement à l'EPF Bretagne sera mentionné à l'acte de cession et soumis, à ce titre, au même régime fiscal que le prix de cession,

Le coût à la charge de la commune s'élève à : ***coût du rachat du foncier (261 169,75 € HT) et la subvention en complément (119 630,92€ HT), est estimé à 380 800,67 € HT.***

Le dossier a été présenté à la commission des finances réunie le 4 février 2026.

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

APPROUVENT les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation, avant application du dispositif de minoration, pour un montant de CINQ CENT TRENTE QUATRE MILLE CINQ QUARANTE TROIS EUROS ET TRENTE DEUX CENTIMES (534 543,32 €) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVENT la cession par l'EPF Bretagne à la commune de Carhaix-Plouguer, des biens sis 4, rue de la Tour d'Auvergne (parcelle AO 60), 6, Rue des Carmes (parcelle AO 70p), 7, rue des Carmes (parcelle AN 83), 3, rue de la Tour d'Auvergne (parcelle AO 66), 5, rue des Carmes (parcelle AN 84) et 4, Place de la Mairie (parcelles AN 707 et AN 709) se fera au prix de DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES TTC (267.583,70 € TTC),

APPROUVENT la cession par l'EPF Bretagne à M et Mme Jouglas du bien sis 6, Rue des Carmes (parcelles AO 69 et 70p) se fera au prix de DIX MILLE EUROS TTC (10.000 € TTC)

APPROUVENT la cession par l'EPF Bretagne à M Croguennec du bien sis 8, Place de la Mairie (parcelles AN 80 et AN 847) au prix de SOIXANTE MILLE EUROS HT (60.000,00 € HT),

AUTORISENT le versement par la commune de Carhaix-Plouguer à l'EPF Bretagne du remboursement d'un montant de CENT DIX-NEUF MILLE SIX CENT TRENTE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (119.630,92 EUR) HT, destiné à compenser la différence entre le prix de cession offert par Mr Croguennec et le prix de revient, conformément aux engagements issus de la convention opérationnelle,

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 029-212900245-20260220-2026_6-DE

ACCEPTENT de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus,

AUTORISENT Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à signer l'acte de cession à intervenir avec l'EPF Bretagne.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Au registre suivent les signatures.

Pour expédition conforme :

A Carhaix-Plouguer, le 18 février 2026

Le Maire,

Christian TROADEC

