Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 029-212901953-20251218-D_753_171225-DE

Commune de Plouguerneau
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 17 décembre 2025
--oOo--

Nombre de conseillers :

En exercice	29
Présents	22
Votants	28

Date d'envoi de la convocation : jeudi 11 décembre 2025

Le Conseil Municipal de PLOUGUERNEAU s'est réuni le 17 décembre 2025 à 19h00 à l'Espace Culturel ARMORICA en séance publique sous la présidence de Monsieur Yannig ROBIN, Maire.

SECRETAIRE DE SEANCE : Christian LE GOASDUFF élu à l'unanimité.

ETAIENT PRESENTS : Yannig ROBIN - Marie BOUSSEAU - Andrew LINCOLN - Léonie MOISAN - Marcel LE DALL - Naïg ETIENNE - François MERIEN - Catherine LE ROUX - Arnaud HENRY – Michel TREBAOL - Alain ROMEY - Hervé PERRAIN - Arnaud VELLY – Amélie CORNEC - Christian LE GOASDUFF - Yannik BIGOUIN - Hélène SALAUN – Maximilien BRETON - Marine JACQ - Lédie LE HIR - Eric LE BRIS – Sylvie ARZUR

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Bruno BOZEC	procuration à Catherine LE ROUX
Anne-Marie LE BIHAN	procuration à Christian LE GOASDUFF
Cécile DECLERCQ	procuration à Léonie MOISAN
Isabelle PASQUET	procuration à François MERIEN
Bruno COATEVAL	procuration à Eric LE BRIS
Yann DROUMAGUET	procuration à Lédie LE HIR

ABSENTE :
Nadine ABJEAN

Nomenclature ACTES 7.5.3	CONVENTION FINANCIERE ENTRE LA COMMUNE ET BREST METROPOLE HABITAT

En 2021, la commune de Plouguerneau a sollicité le portage de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) pour acquérir les bâtiments « Crédit maritime » (centre-bourg) et « Cascade » (bourg du Grouaneg) en vue d'y remettre des activités commerciales en rez-de-chaussée et des logements. La vente à l'EPFB du bâtiment Crédit maritime a été actée en octobre 2021.

En 2022, la collectivité a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès d'aménageurs et bailleurs sociaux en vue de préciser les conditions de réhabilitation des bâtiments Crédit maritime dans le centre-bourg et Cascade au Grouaneg (faisabilité de programmes mixtes, montage, conditions financières, etc.). A l'issue de cet AMI, Brest Métropole Habitat (BMh) a finalement été le seul organisme à avoir maintenu son intention de coopération avec la collectivité.

Début avril 2023, le Conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer un protocole pour trouver un accord financier avec BMh sur la réhabilitation des bâtiments Crédit maritime et Cascade ainsi que le site de Saint-Joseph en centre-bourg en vue d'y construire une résidence pour personnes âgées autonomes.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 029-212901953-20251218-D_753_171225-DE

Après plusieurs mois de négociation et au regard des derniers bilans d'opérations présentés en novembre 2023 par BMh, un accord a finalement été conclu, selon les termes suivants :

- La collectivité s'engageait à :
  - confier, via l'Etablissement Public Foncier, les deux opérations Crédit maritime et Cascade à BMh ;
  - racheter les rez-de-chaussée commerciaux de ces deux bâtiments en cas d'absence de porteur de projet aux prix d'acquisition estimés par BMH à la date du 7 novembre 2023 à hauteur de 176 242, 91 euros TTC pour le Crédit maritime et 379 973,76 euros TTC pour la Cascade. Les prix seront réévalués au cours de l'avancement du projet.
- BMh s'engageait à (conformément au courrier reçu le 22 novembre 2023):
  - prendre en charge les frais d'acquisition et de charge foncière concernant les deux bâtiments ;
  - programmer dans ces deux bâtiments et le site de Saint-Joseph au moins vingt logements et deux locaux commerciaux ;
  - vendre les rez-de-chaussée commerciaux avec une marge de 0%, avec une vente directe à la mairie en cas d'absence de porteur de projet ;
  - maintenir son niveau d'engagement de fonds propres à 21%.

BMh a lancé dans la foulée un mini-concours d'architecte pour valider un programme de réhabilitation du bâtiment Crédit maritime, comportant deux logements et un rez-de-chaussée commercial. L'architecte a été recruté au mois de février 2024. S'en sont suivis les diagnostics et le curage préalable aux travaux, le lancement de la communication sur le local commercial en vue d'identifier un porteur de projet et la cession du bien par l'EPF (juillet 2024).

La demande de permis de construire a été déposée début décembre 2024 et accordée le 21 mars 2025. L'appel d'offre a été lancé ensuite et a abouti à une notification du marché à l'entreprise retenue en juillet 2025.

La préparation du chantier a démarré en septembre 2025 et les travaux en novembre 2025, pour 18 mois.

Compte-tenu du renchérissement des coûts de construction qui ont impacté les offres des entreprises (uniquement deux) ayant candidaté sur une opération complexe (avec préservation de l'enveloppe extérieure) en centralité, le coût total du chantier atteignait en juillet 2025 1 259 205,87€ TTC, malgré la négociation réalisée par BMh.

Or, bien que BMh a perçu notamment 666 000€ de fonds vert pour la réalisation des 3 opérations Crédit maritime, Cascade et Saint-Joseph, celles-ci restent déficitaires. Aussi BMh a demandé à la collectivité de contribuer financièrement à la sortie de l'opération Crédit maritime en lui accordant une subvention d'équilibre de 160 701,27 euros.

Cette demande fait l'objet du projet de convention financière en pièce jointe.

Après avis de la Commission Economie-tourisme du 8 décembre 2025, le Conseil municipal, après avoir délibéré :

- autorise Monsieur le Maire à signer le projet de convention financière avec BMh ;
- autorise la collectivité à verser à Brest Métropole habitat une subvention d'équilibre à hauteur de 160 701,27 euros en 2027.

Annexe : projet de convention financière avec BMh

Avis du Conseil Municipal : 23 voix pour, 5 abstentions (L. LE HIR – Y.DROUMAGUET – B. COATEVAL – E. LE BRIS – S. ARZUR).

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 029-212901953-20251218-D_753_171225-DE

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait certifié conforme en Mairie le 18 décembre 2025

Pour Le Maire et par suppléance
Catherine LE ROUX
7e adjointe

Le secrétaire de séance,
Christian LE GOASDUFF