Commune de Guémené-Penfao
Loire-Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2026-074

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 044-214400673-20260917-D_2026_074-DE

Nombre de Conseillers	
en exercice	: 29
présents	: 27
votants	: 29

L'an deux mil vingt-six, le dix-sept septembre, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Guémené-Penfao, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame BARATHON, Maire.

Date de convocation : 10 septembre 2026

Membres présents :
Isabelle BARATHON, Olivier BREMONT, Béatrice PERROT, Serge BESNIER, Marie-Pierre GEORGET, Patrice LEVANT, Morgane LE GALLE, Frédéric RYO, Sylvie LECLERC Guy AMOSSÉ, Jacques LEGENDRE, Anne-Marie MARTINAUD, Isabelle TIMOUY, Catherine ATTENBOROUGH, Pascal MOREAU, Sébastien GUYON, Richard HERVÉ, Gilles FASQUEL, Régine EPIARD, Soazig DRION, Fabienne MORIN, Romuald GUSTIN, Angélina DESCLOZIERS, Isabelle CARIOU, Stéphane LANG, Nicolas ARCHAMBAULT, Marie-Lou PERAIS.
Formant la majorité des membres en exercice conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales
Membres absents excusés :
Eric GIRARD ayant donné pouvoir à Olivier BREMONT, Nadine COTTINEAU ayant donné pouvoir à Patrice LEVANT.
Conformément à l'article 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales
Patrice LEVANT a été élu secrétaire de séance.

Ilot Vélodrome - Construction de logements sociaux – Groupe Aiguillon

La commune de Guémené-Penfao, labellisée « Petites Villes de Demain », a engagé un programme ambitieux de redynamisation de son centre-bourg à travers plusieurs opérations.

Avec le soutien de l'Etablissement Public Foncier (EPF), la commune a ainsi souhaité engager la construction d'un ensemble immobilier destiné à l'habitation sur un terrain situé en « dent creuse » au sein d'une zone urbanisée du centre-bourg.

Le terrain concerné regroupe les parcelles U4188, U4189 et U4192 pour une surface de 2.684 m² et a été acheté par l'EPF (Etablissement Public Foncier) pour le compte de la commune en décembre 2022 au prix de 120.000 €.

La commune de Guémené-Penfao recherche activement depuis 2023 un bailleur enclin à porter un projet sur ces parcelles, cohérent avec la situation socio-économique de la commune :

- Selon les déciles publiés par l'INSEE, le niveau de vie des ménages de Guémené-Penfao est entre 4% et 6% en dessous de celui des ménages sur l'ensemble des communes de l'agglomération de Redon. Le niveau de vie médian de l'intercommunalité est, quant à lui, 11% inférieur à celui de l'ensemble de la Loire-Atlantique. Le taux de pauvreté y est de 16%. Celui-ci monte à 34% chez les locataires (parcs public et privé confondus) sur la commune. Aussi, il est constaté que la population communale est de plus en plus vieillissante et le parc de logement actuel n'est pas adapté (majorité de grands logements).
- Au 1er janvier 2025, 285 ménages ont demandé un logement social à Guémené-Penfao, dont 87 ont demandé la Commune en premier choix. Il est à noter que cette demande de logement social est en hausse. La « tension » en matière de demande de logement social est de 29 demandes pour 1 demande satisfaite au 1er janvier 2025 sur la commune, soit un chiffre nettement supérieur à la tension globale sur REDON Agglomération (10).
- Le bailleur social « Aiguillon Construction » (constructeur et gestionnaire de logements sociaux) a fait connaître son intérêt pour porter un projet de construction visant à réaliser 24 logements sociaux dont 6 logements séniors sur cette parcelle (8 PLAI, 10 PLUS, 6 PLS). Ce projet s'inscrit pleinement dans une logique de réponse aux besoins en logements accessibles sur le territoire.

Cependant, l'analyse économique de l'opération, estimée à 3.400.000 € met en péril l'équilibre financier du projet si la vente du terrain est indexée au tarif de 65 €/m² de surface de plancher, comme habituellement demandé par l'EPF.

Aiguillon Construction sollicite donc la cession par l'EPF du terrain concerné à l'euro symbolique pour permettre d'assurer les conditions d'équilibre nécessaire à la réalisation de ce programme de construction de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 044-214400673-20260917-D_2026_074-DE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique du 15 juin 2022 autorisant l'acquisition de la propriété cadastrée section U n° 4136, n° 4 137, n° 4 138, n° 4 139, n° 4 140 et n° 4 143 (surface totale de 2 827 m²), située rue
Eugène Leblay, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logements » du Programme Pluriannuel d'Intervention, au prix de 120 000 € net vendeur, sous réserve de l'avis favorable de Redon Agglomération,
Vu l'avis favorable de Redon Agglomération du 12 juillet 2022 sur la participation de l'EPF à l'acquisition des dites parcelles en lieu et place de la Commune de Guémené-Penfao,
Vu la délibération du Conseil municipal n° 2022-060 en date du 23 juin 2022 approuvant la convention d'action foncière avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique,
Vu la convention d'action foncière en date du 08 août 2022 relative au portage foncier par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, pour le compte de la commune,
Vu l'acquisition du bien par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en date du 16 décembre 2022,
Considérant que la commune avait sollicité l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour la négociation, l'acquisition et le portage des parcelles situées rue Eugène Leblay en vue de constituer une réserve foncière dans un but de densification à destination d'habitat,
Considérant que la durée de portage définie par la convention d'action foncière susvisée prévoyait une durée de portage de 8 ans à compter de l'acquisition, soit jusqu'au 15 décembre 2032,
Considérant la proposition motivée du Groupe Aiguillon Construction de se porter acquéreur du terrain d'assiette à l'euro symbolique,
Considérant que la part du déficit foncier est estimée, à date, à 124 951 euros hors taxes environ (hors coûts travaux de déconstruction du garage à venir), ce montant pouvant être éligible à la minoration foncière de l'EPF, dont le principe d'attribution et le montant ne pourront être déterminés par les élus du conseil d'administration de l'EPF qu'une fois le permis de construire délivré à l'opérateur choisi, avec les surfaces définitives et après justifications préalables par la commune qu'elle a sollicité des aides tierces (subventions sur le volet foncier) avant celle de l'EPF et faire état des réponses à l'EPF, soit un déficit final, à la charge de la commune, estimée entre 25 et 30 K€ concernant le portage des parcelles concernées,
Considérant la volonté de la commune que soient construits 24 logements sociaux sur les parcelles objets de la convention, ainsi que la rétrocession de la voirie à titre gratuit à la commune, tels que présentés par le groupe Aiguillon Construction,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'UNANIMITE (29 voix POUR)

SOLLICITE l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour la cession du bien précité (parcelles U4188, U4189 et U4192 pour une surface de 2.684 m²) au profit du bailleur social « Aiguillon Construction », ou de tout organisme rattaché s'y substituant, ou de tout autre organisme habilité par l'acquéreur ou la commune, au prix de 1 € symbolique.

AUTORISE l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à signer tous actes relatifs à la présente demande de cession.

AUTORISE Madame la Maire, ou son représentant, à signer tous actes relatifs à la présente demande de cession ainsi que tous documents y afférents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus ont signé au Registre les membres présents.

Guémené-Penfao, le 17 septembre 2026.

Le Maire,
Isabelle BARATHON

MAIRIE de GUEMENE PENFAO 44 (Loire-Atlantique)

Le secrétaire,
Patrice LEVANT