Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 056-215601279-20260129-DELIB2026_004-DE

Mairie de MAURON
1 Place Henri Thébault
BP 30
56430 MAURON
Tel : 02.97.22.60.24

DELIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29/01/2026

Date de convocation
23/01/2026

Date d'affichage
23/01/2026

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Qui ont pris part au vote
23	19	21

Vote
A l'unanimité
Pour : 21
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture de Pontivy
Le :
Et
Publication ou notification du :

L'an 2026, le 29 Janvier à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Mauron s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur CHASLES Yves, Maire.

Présents : M. CHASLES Yves, Maire, Mme VACHON Anne, M. REYNAUD Gérard, Mme CADIER Marie-France, M. MARTIN Christophe, Mme CHESNARD Nathalie, M. EON Jean-Luc, Mme GUERIN Roseline, Mme ROSSELIN Christine, Mme CHARTIER Véronique, M. REGNIER Régis, Mme PAMBOUC Emmanuelle, Mme GUILLAUME Annaëlle, Mme JAN Anne-Emmanuelle, M. DANO Yves, Mme BRINGAULT Valérie, Mme BRIERO Fabienne, Mme FICHET Sandrine, Mme VÉNIAT Vanessa

Excusés : Excusé(s) ayant donné procuration : M. COUDÉ Jean-Claude à M. EON Jean-Luc, M. RAFFIN Mickaël à M. REGNIER Régis

Absent(s) : M. TARDIF Frédéric, M. GUILLOUX Adrien

A été nommé(e) secrétaire : Mme JAN Anne-Emmanuelle

Ref : 2026_004 Objet : ANCIEN EHPAD SAINT-JEAN - ACCORD POUR ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE PAR L'EPF

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancien EHPAD « SAINT-JEAN », L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER a procédé à l'acquisition de l'EHPAD (ancienne parcelle AB 541) ainsi que des parcelles voisines comprenant une ancienne maison d'habitation et son jardin (anciennes parcelles AB 71 et AB 72).

La SAS REIDROC s'est manifestée fin 2024 pour acquérir et réhabiliter les locaux de l'EHPAD ainsi que l'ancienne maison, afin d'y réaliser des logements en accession à la propriété et en locatif, dont 25 logements dans les locaux de l'ancien EHPAD. La partie locative du programme devant inclure 40% de logements de type « abordable », sous conventionnement avec l'Agence National de l'Habitat (ANAH), permettant ainsi le plafonnement des loyers et donc un accès facilité au parc locatif. Plusieurs logements du RDC bénéficieront d'un jardin privatif. Il est également prévu la construction de parkings alloués à la future résidence, ainsi que d'espaces verts.

Le Conseil Municipal de MAURON a ainsi approuvé par délibération du 26 juin 2025 :

- La revente sous condition de l'obtention par la SAS REIDROC d'un Permis de Construire ou Permis d'aménager ;

Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 056-215601279-20260129-DELIB2026_004-DE

–

- La signature d'un compromis de vente pour la cession par l'EPFB des parcelles AB 541 et AB 71p et AB 72p (ancienne dénomination avant découpage parcellaire), au prix de 2 EUROS HT, à la SAS REIDROC ;
- Le versement par la commune de MAURON à l'EPFB d'une subvention complément de prix dont le montant sera déterminé à l'issue des travaux de démolition, 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 ;
- Accepter l'inscription par l'EPFB, dans l'acte de vente à intervenir, d'un pacte de préférence au profit de la commune de MAURON.
- Le redécoupage parcellaire effectué a permis de préciser les parcelles cédées à la SAS REIDROC, les parcelles qui seront cédées ultérieurement à la commune de MAURON et l'emprise devant faire l'objet d'une rétrocession.

Le compromis de vente entre la SAS REIDROC et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne a été signé le 23 octobre 2025. Une « clause anti-spéculative en cas de non-réalisation du projet et de revente des biens », encadrant la revente préférentielle à la collectivité et ses conditions, y a été inscrite.

Monsieur le Maire a par ailleurs délivré le 15 décembre 2025 l'arrêté d'accord du Permis de Construire n° 056127 25 K0023 déposé par la SAS REIDROC.

Les travaux effectués par l'EPFB sur l'ancien EHPAD devant se terminer fin janvier 2026, la signature de l'acte authentique de vente à la SAS REIDROC est programmée à fin mars 2026.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal d'autoriser l'EPF Bretagne à signer un acte authentique avec la SAS REIDROC.

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 décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,

VU le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030,

VU la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Mauron et l'EPF Bretagne le 28 décembre 2021,

VU l'avenant n°1 à la convention opérationnelle précitée signé le 22 juillet 2025,

VU la Convention de Financement « Fonds Friches/Volet Recyclage Foncier » signée entre la commune de Mauron, le Préfet de la Région Bretagne et la directrice générale de l'EPFB le 10 juin 2022,

VU l'avenant n°1 à la Convention de Financement « Fonds Friches/Volet Recyclage Foncier » portant sur le prolongement des délais de réalisation et le bilan économique de l'opération, signé le 28 novembre 2024,

VU l'avenant n°2 à la Convention de Financement « Fonds Friches/Volet Recyclage Foncier » portant sur le prolongement des délais de réalisation et la modification de la programmation, signé le 25 septembre 2025,

VU la délibération communale du 26 juin 2025 approuvant la signature d'un compromis de vente entre l'EPFB et la SAS REIDROC,

VU le compromis de vente signé le 23 octobre 2025 entre l'EPFB et la SAS REIDROC,

Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 056-215601279-20260129-DELIB2026_004-DE

VU l'arrêté du 15 décembre 2025 accordant le Permis de Construire n° 056127 25 K0023 à la SAS REIDROC,

Considérant que le projet de réhabilitation de l'ancien EHPAD entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à la SAS REIDROC :

Les parcelles actuellement en portage situées Rue Paul Maulion :

Ref. cadastrales	Contenance
AB 582	868 m²
AB 583	245 m²
AB 584	150 m²
AB 585	1542 m²

d'une contenance globale de 2 805 m²,

Considérant la signature du compromis de vente le 23 octobre 2025 entre l'EPF et la SAS REIDROC,

Considérant l'arrêté du Permis de Construire n° 056127 25 K0023 délivré le 15 décembre 2025 à la SAS REIDROC,

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à 810 000 EUROS HT,

Considérant que ce prix de revient est prévisionnel, le prix de revient définitif ne pourra être connu qu'à l'issue des opérations de déconstruction réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Bretagne,

Considérant qu'au titre du Fonds Friches, la subvention Etat destinée à réduire le déficit global d'opération s'élève à 603 400 euros au maximum (sur un montant HT),

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières, le prix de revient fera par ailleurs l'objet de l'application d'une minoration foncière à hauteur de 60% maximum du coût des travaux, restant à la charge de l'EPF,

Considérant qu'afin de respecter l'article du L111-10 CGCT (participation minimale de la collectivité maitrise d'ouvrage à hauteur de 20% du montant total des financements apportés par des personnes publiques au projet), la minoration foncière de l'EPF sera recalculée au plus tard lors du solde de la subvention « Fonds Friche », et écrêtée, si nécessaire, pour respecter la règle précitée.

Considérant que le bien ci-dessus désigné sera cédé au prix de DEUX EUROS (2 euros) HT, inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné,

Considérant que la différence entre le prix de cession à la SAS REIDROC et le prix de revient qui sera établi au moment de la signature de l'acte authentique sera prise en charge par la commune de Mauron et versée à l'EPF Bretagne au titre d'une subvention complément de prix, laquelle concrétise le soutien de la commune de Mauron à la réalisation du projet qui sera réalisé,

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, et qu'elle pourra faire l'objet d'une actualisation après la signature de l'acte notarié, en fonction des montants définitifs de subvention accordée,

Envoyé en préfecture le 30/01/2026
Reçu en préfecture le 30/01/2026
Publié le
ID : 056-215601279-20260129-DELIB2026_004-DE

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

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal après délibération décide :

- de **DEMANDER** que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la SAS REIDROC du bien suivant situé sur la commune de MAURON :

Ref. cadastrales	Contenance
AB 582	868 m²
AB 583	245 m²
AB 584	150 m²
AB 585	1542 m²

d'une contenance globale de 2 805 m²,

- d'**APPROUVER** la signature d'un acte authentique pour la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, des biens ci-dessus désignés, au prix de DEUX EUROS (2 EUR) HT, à la SAS REIDROC,

- d'**APPROUVER** le versement par la commune de Mauron à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une subvention complément de prix dont le montant définitif sera déterminé à l'issue des travaux de démolition et du versement de la subvention « Fonds Friches », 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,

- d'**AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an susdits.

Le Maire
M. Yves CHASLES

La secrétaire de séance :
Mme JAN Anne-Emmanuelle

MAIRIE DE MAURON
56430 (Morbihan)