

Département des Côtes d'Armor

Ville de PERROS-GUIREC

COMPTE RENDU
du
CONSEIL MUNICIPAL

Jeudi 21 septembre 2023
à 18h00



Perros-Guirec, le 14 SEP. 2023

Direction Général des Services
AC/ID

Objet : Conseil Municipal

Madame, Monsieur, et Cher(e) Collègue,

J'ai l'honneur de vous inviter à la réunion du Conseil Municipal qui aura lieu **Jeudi 21 septembre 2023 à 18h00** à l'Espace Rouzic, et dont vous trouverez, ci-joint, l'ordre du jour.

Vous remerciant de votre participation,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, et Cher(e) Collègue, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Ardelement



Erven LÉON

Maire de Perros-Guirec
Vice-Président de Lannion-Trégor Communauté
Conseiller Départemental du canton de Perros-Guirec

VILLE de PERROS-GUIREC
(Côtes d'Armor)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
du 21 septembre 2023**

Nombre de Conseillers en exercice	29
Nombre de Conseillers présents	22
Nombre de pouvoirs	7
Nombre d'absents	0

L'An deux mil vingt trois le vingt et un septembre à dix huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de PERROS-GUIREC, dûment convoqué, s'est assemblé à l'Espace Rouzic, en raison de l'indisponibilité de la Maison des Traouïero, sous la présidence de **Monsieur Erven LÉON, Maire**.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Erven LÉON, **Maire** – M. Christophe BETOULE - Mme Catherine PONTAILLER - Mme Rosine DANGUY DES DESERTS - M. Guy MARECHAL – M. Patrick LOISEL – Mme Laurence THOMAS, **Adjoints au Maire**, Mme Annie HAMON – Mme Katell LE GALL – Mme Patricia DERRIEN – M. Jean-Claude BANCHEREAU – M. Thierry LOCATELLI – Mme Anne-Laure DERU-LAOUENAN - Mme Cindy GERME – Mme Isabelle LE GUEN - M. Jean-Yves KERAUDY - Mme Gaëlle LARGET - M. Pierrick ROUSSELOT – M. Alain NICOLAS – M. Jean-Pierre GOURVES – Mme Vanni TRAN VIVIER – M. Sylvain GUEGOU, **Conseillers Municipaux**, formant la majorité des membres en exercice.

POUVOIR :

Yannick CUVILLIER	Pouvoir à Patrick LOISEL
Maryvonne LE CORRE	Pouvoir à Laurence THOMAS
Roland PETRETTI	Pouvoir à Christophe BETOULE
Elda DAUDE	Pouvoir à Patricia DERRIEN
Jean BAIN	Pouvoir à Annie HAMON
Véronique BOURGES	Pouvoir à Pierrick ROUSSELOT
Michel-Philippe DUAULT DESERTS	Pouvoir à Rosine DANGUY DES

ABSENTS EXCUSÉS :

Néant

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil Municipal, **Christophe BETOULE** ayant obtenu l'unanimité des suffrages exprimés, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

OBJET :

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue à Sylvain GUEGOU, nouveau Conseiller Municipal qui succède à Brigitte CABIOCH-TEROL, qui a récemment démissionné pour raisons personnelles.

Il profite de cette occasion pour remercier Brigitte CABIOCH-TEROL pour son investissement durant ces 3 années de mandat.

Pierrick ROUSSELOT fait remarquer que ce remplacement à mi mandat était prévu dès l'origine.

Approbation du compte-rendu de la séance du 6 juillet 2023 : approuvé à l'unanimité.

Ville de PERROS-GUIREC

CONSEIL MUNICIPAL
Du jeudi 21 septembre 2023

ORDRE DU JOUR

N° délibération	Nomenclature	Pages	Délibérations	Rapporteurs
146	5.1	3	Décisions prises par Monsieur le Maire en vertu de la délégation d'attributions du Conseil Municipal, conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales	Monsieur le Maire
147	5.7	5	Evolution des statuts de Lannion-Trégor Communauté	Monsieur le Maire
148	8.5	10	Contrat de mixite sociale pour la période triennale 2023-2025 - autorisation de signature	Monsieur le Maire
149	3.2	73	Vente du local communal – 1 rue du Centre	Monsieur le Maire
150	7.1	80	Création de la régie d'avance des frais de déplacement du Maire	Monsieur le Maire
151	9.1	82	Bail dérogatoire 2023 – Les Petits Nageurs	Monsieur le Maire
152	7.1	93	Décision Modificative n° 2/2023 – Budget principal	Laurence THOMAS
153	7.1	95	Subventions communales - Modification	Laurence THOMAS
154	7.1	96	Constitution d'une provision pour risques et charges courantes – assurance maladie ordinaire	Laurence THOMAS
155	7.1	97	Budget principal – Ouverture d'un service assujetti à la TVA pour la construction de l'Office	Laurence THOMAS

			de Tourisme communal - Modalité de prise en charge des dépenses H.T - Complément	
156	7.1	98	Décision modificative n° 1/2023 – Budget de la Maison de santé pluriprofessionnelle	Laurence THOMAS
157	3.3	99	Mise à disposition de locaux rue Edouard Branly - Permanence sociale	Laurence THOMAS
158	1.1	101	Avenant n° 2 à la convention de groupement de commandes entre la Commune de Perros-Guirec, le Centre Communal d'Action Sociale et l'Office de Tourisme de Perros-Guirec	Laurence THOMAS
159	4.1	110	Modification du tableau des effectifs suite à promotion interne	Christophe BETOULE
160	4.1	111	Modification du tableau des effectifs (service jeunesse, vie scolaire et sport)	Christophe BETOULE
161	4.1	113	Modification du tableau des effectifs (Maison de l'Enfance)	Christophe BETOULE
162	3.3	114	Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association 2023	Christophe BETOULE
163	7.1	123	Tarif transport communal 2023-2024	Christophe BETOULE
164	7.1	124	Tarifs et conventions 2023/2024 – Collèges de Perros-Guirec Service Jeunesse, Vie Scolaire et Sport	Christophe BETOULE
165	3.3	129	Convention avec l'association Cap sur les Arts – Festival d'art contemporain 2023	Catherine PONTAILLER
166	7.8	140	Constitution d'une provision pour risques et charges courantes – budget des ports	Patrick LOISEL
167	3.3	141	Convention entre la Ville de Perros-Guirec et l'Association Aimée Hilda - Travaux de rénovation	Patrick LOISEL
168	7.1	142	Décision Modificative n° 1/2023 – Budget du Centre Nautique	Patrick LOISEL
169	3.3	143	Convention entre la Ville de Perros-Guirec et le club de plage Les Dauphins de Ploumanac'h - occupation de locaux	Patrick LOISEL
170	9.1	152	Adhésion par la Ville de Perros-Guirec au dispositif « Sites d'exception naturels et culturels » pour l'étude de la gestion des flux sur le site de Ploumanac'h – Aide de la Région Bretagne	Jean-Yves KERAUDY
171	8.8	157	Gestion des eaux pluviales urbaines - Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage 2023 – Travaux pour compte de tiers – Avenant n°1	Guy MARECHAL
172	7.5	159	Réfection de la cale de l'Île aux Moines – Demande de subvention	Guy MARECHAL
173	2.1	161	Procédure de mise en concordance d'un document du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » avec le plan local d'urbanisme (PLU) - Avis du conseil municipal sur le projet de modification	Guy MARECHAL

174	8.3	173	Voirie communale – Déclassement Boulevard Aristide Briand	Guy MARECHAL
175	8.3	174	Voirie communale – Déclassement route Ange Legrand	Guy MARECHAL
176	8.3	176	Voirie communale – Echange de parcelles rue Ange Legrand	Guy MARECHAL
			Questions diverses	

ADDITIF

ORDRE DU JOUR

N° délibération	Nomenclature	Pages	Délibérations	Rapporteurs
177	7.2	1	Taxe d'Habitation : majoration de 60% de la part de cotisation communale pour les logements non affectés à l'habitation principale	Le Maire
			Questions diverses	



**DECISION PRISE PAR MONSIEUR LE MAIRE
EN VERTU DE LA DELEGATION D'ATTRIBUTIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL, CONFORMEMENT A L'ARTICLE
L.2122-22 DU C.G.C.T.**

TABLEAU DES CONTRATS NOTIFIÉS

Entre le : 14/06/2023 et le 04/09/2023

Code	Objet du contrat	Niveau d'organisme	Type de contrat	Type d'opération	Forme de marché	Montant estimatif PROCEDURE H.T.	Mode de passation	Montant estimatif du lot ou montant maxi du lot	Titulaire	Montant HT notifié	Date de notification
2023-09	TRANSPORT URBAIN DE PERSONNES	MAIRIE	Marché public	FCS	ordinaire	90 000,00	procédure adaptée	85 000,00	Entreprise AUTOCARS GUENNEC	94 770,00	10/06/2023

ÉVOLUTION DES STATUTS DE LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

Monsieur le Maire fait savoir que lors de son contrôle sur la gestion des algues vertes mise en œuvre par Lannion-Trégor Communauté, la Chambre Régionale des Comptes a préconisé une réflexion sur une nouvelle rédaction des statuts pour cette compétence, estimant que la ligne de partage entre les actions des communes et de l'Agglomération n'était pas suffisamment précise.

Il est donc proposé de modifier le texte actuel suivant (Arrêté préfectoral du 10 décembre 2019) :

« II-2-1 Qualité de l'eau y compris protection de la ressource

Lutte contre les pollutions de toute nature notamment lutte contre la prolifération des algues vertes. »

par le texte suivant :

« II-2-1 Qualité de l'eau y compris protection de la ressource

Lutte contre les pollutions de toute nature, notamment la lutte contre la prolifération des algues vertes qui comprend l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'action préventifs visant à agir sur les facteurs responsables de la prolifération des algues vertes ainsi que le traitement des algues vertes ramassées ».

Cette proposition de modification statutaire sera soumise au vote des communes qui composent Lannion-Trégor Communauté. En cas d'avis favorable des deux tiers des conseils municipaux représentant la moitié de la population totale des communes - ou inversement – la modification des statuts sera actée par arrêté préfectoral.

Monsieur le Maire invite par conséquent à délibérer sur le changement de statut de Lannion Trégor Communauté :

VU La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5216-5 ;

VU L'arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2019 portant modification des statuts de Lannion-Trégor Communauté ;

VU La délibération n°CC_2023_0148 du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2023 proposant la modification des statuts de Lannion-Trégor Communauté ;

Il est proposé au CONSEIL MUNICIPAL :

- **D'ADOPTER** La modification statutaire en remplacement le point II-2-1 des statuts de Lannion-Trégor Communauté actuels par le texte suivant :

« II-2-1 Qualité de l'eau y compris protection de la ressource

Lutte contre les pollutions de toute nature, notamment la lutte contre la prolifération des algues vertes qui comprend l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'action préventifs visant à agir sur les facteurs responsables de la prolifération des algues vertes ainsi que le traitement des algues vertes ramassées ».

- **DE DEMANDER** à Monsieur le Préfet de bien vouloir prendre l'arrêté portant modification des statuts de Lannion-Trégor Communauté.

- **DE DONNER** mandat au Maire pour signer, une fois l'arrêté préfectoral de modifications notifié, tous les actes éventuels inhérents en découlant.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

CC 2023_0148

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 27 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 16 juin 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 70 Procurations : 9

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. KERVAON Patrice , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , M. MARTIN Xavier , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , Mme NIHOJARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SALIOU Jean-François , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

Procurations :

Mme CRAVEC Sylvie à M. ROUSSELOT Pierrick, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine à M. BETOULE Christophe, M. LEON Erven à Mme PONTAILLER Catherine, Mme LOGNONÉ Jamila à Mme BARBIER Françoise, M. MEHEUST Christian à M. JORAND Jean-Claude, M. PONCHON François à M. EGAULT Gervais, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUENIAT Jean-Claude à M. LE GALL Jean-François, M. ROBIN Jacques à M. LE CREURER Eric

Étaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, Mme MAREC Danielle, M. NOEL Louis, Mme PIRIOU Karine, M. ROGARD Didier

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Modification des Statuts de Lannion-Trégor Communauté : Gestion des Algues vertes

Exposé des motifs

Lors de son contrôle sur la gestion des algues vertes, la Chambre Régionale des Comptes a préconisé une réflexion sur une nouvelle rédaction des statuts pour cette compétence, estimant que la ligne de partage entre les actions des communes et de l'Agglomération n'était pas suffisamment précise.

Il est donc proposé de modifier le texte actuel suivant (*Arrêté préfectoral du 10 décembre 2019*) :

« II-2-1 Qualité de l'eau y compris protection de la ressource

Lutte contre les pollutions de toute nature notamment lutte contre la prolifération des algues vertes. »

par le texte suivant :

« Lutte contre les pollutions de toute nature, notamment la lutte contre la prolifération des algues vertes qui comprend l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'action préventifs visant à agir sur les facteurs responsables de la prolifération des algues vertes ainsi que le traitement des algues vertes ramassées ».

Cette proposition de modification statutaire sera soumise au vote des communes qui composent Lannion-Trégor Communauté. En cas d'avis favorable des deux tiers des conseils municipaux représentant la moitié de la population totale des communes - ou inversement – la modification des statuts sera actée par arrêté préfectoral.

- VU** La loi n°2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5216-5 ;
- VU** L'arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2019 portant modification des statuts de Lannion-Trégor Communauté ;
- VU** L'avis favorable de la commission n°1 « Affaires Générales » en date du 08 juin 2023 ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à LA MAJORITÉ
(Par 76 pour)
(Par 1 abstention)
(Par 2 non votants)

DECIDE DE :

ADOPTER La modification statutaire en remplacement le point II-2-1 par le texte suivant :

*« II-2-1 Qualité de l'eau y compris protection de la ressource
Lutte contre les pollutions de toute nature, notamment la lutte contre la prolifération des algues vertes qui comprend l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'action préventifs visant à agir sur les facteurs responsables de la prolifération des algues vertes ainsi que le traitement des algues vertes ramassées ».*

ADRESSER Cette délibération à chaque commune membre de Lannion-Trégor Communauté pour délibération concordante de son Conseil Municipal dans les conditions prévues à l'article L.5211-17 du CGCT.

DEMANDER À Monsieur le Préfet de bien vouloir prendre l'arrêté portant modification des statuts de Lannion-Trégor Communauté dès que les conditions de majorité seront remplies.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

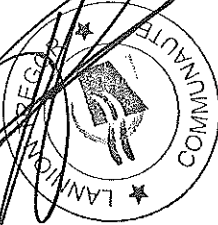
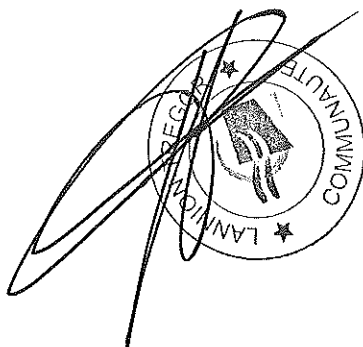
Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité

par télétransmission le : **30 JUIN 2023**

Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : **30 JUIN 2023**

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT



CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE POUR LA PÉRIODE TRIENNALE 2023-2025 - AUTORISATION DE SIGNATURE

Monsieur le Maire expose qu'au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « SRU » du 13 décembre 2000, cinq communes membres de Lannion-Trégor Communauté sont concernées par des objectifs de rattrapage en termes de production de logement social : Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre et Trébeurden.

Conscientes de cet enjeu majeur que représente la production de logements sur le territoire du Trégor, ces communes se sont engagées, depuis plusieurs années, à produire du logement social pour répondre aux objectifs de rattrapage d'une part, mais, d'autre part et surtout, pour répondre aux besoins de la population. Pour autant, malgré les efforts déployés et une production de logements sociaux en hausse, l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales n'est pas encore atteint. Il convient de préciser que la difficulté de production de logements locatifs sociaux ne concerne pas uniquement ces communes puisque l'ensemble du territoire de l'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté est confronté à un ralentissement de la production de logements locatifs sociaux.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés partagées qu'elles rencontrent pour réaliser du logement social, que l'ensemble des communes concernées par les objectifs de rattrapage SRU et Lannion-Trégor Communauté, en étroite collaboration avec les principaux acteurs qui contribuent au développement du logement social, ont défini un Contrat de Mixité Sociale (CMS) intercommunal pour la période 2023-2025.

Si ce contrat regroupe toutes les communes dans un document unique, la situation de chacune est toutefois examinée spécifiquement et les objectifs de rattrapage sont individualisés sachant qu'aucun objectif abaissant n'a été sollicité.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce CMS constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la nouvelle période triennale. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du

logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Dans sa mise en œuvre, ce contrat est également un moyen d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale. Il sera annexé au Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire.

Après une présentation sous forme de portrait des communes concernées par les objectifs de rattrapage, le contrat décline trois volets :

- * Volet 1 : Points de repères sur le logement social des communes
- * Volet 2 : Outils et leviers pour le développement du logement social
- * Volet 3 : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Ce contrat est conclu entre :

- les communes de Perros-Guirec, de Plestin-les-Grèves, de Pleumeur-Bodou, de Ploubezre, de Trébeurden,
- Lannion-Trégor Communauté,
- L'État,
- Lannion Trégor Aménagement (Société Publique Locale d'Aménagement -SPLA),
- La SEM Lannion-Trégor (Société d'Économie Mixte),
- Les sociétés HLM, Terres d'Armor Habitat, HLM BSB Les Foyers, HLM La Rance, HLM Armorique Habitat, Coopalis,
- L'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **d'APPROUVER** les termes du contrat de mixité sociale (projet annexé à la présente délibération)
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ce contrat de mixité sociale (projet annexé à la présente délibération) et tout document y afférent.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Pierrick ROUSSELOT souhaiterait que les documents de travail soient communiqués plus tôt si possible.

Monsieur le Maire donne son accord.

Jean-Pierre GOURVES trouve intéressant ce document. Il note une diminution de population de 0,5% depuis 2013. Il trouve, en outre, inquiétant que le chantier de Terre d'Armor Habitat de la rue de Kerreut avance lentement.

Monsieur le Maire fait savoir que le solde naturel est de moins 100 tous les ans. Cette année, ce sera moins 120, cela explique les raisons de la baisse. Avec la création de logements nouveaux, il indique que la population sera en hausse.

Monsieur le Maire ajoute qu'il a rencontré les dirigeants d'Armorique Habitat il y a 15 jours, qui ont annoncé un retard de l'ordre de 6 mois sur les logements sociaux en raison de la défaillance d'une entreprise.



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté

Rédaction arrêtée à la date du 11 septembre 2023



Ploubezre



Ce contrat de mixité sociale 2023-2025 est conclu entre :

La commune de Perros-Guirec, représentée par Erven LEON, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 21/09/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Plestin-les-Grèves, représentée par Christian JEFFROY, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 21/09/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Pleumeur-Bodou, représentée par Pierre TERRIEN, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 21/09/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Ploubezre, représentée par Brigitte GOURHANT, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 15/09/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La commune de Trébeurden, représentée par Bénédicte BOIRON, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 25/08/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Lannion-Trégor Communauté dont les communes sont membres, représentée par Gervais EGAULT, Président, vu la délibération du conseil communautaire du 26/09/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par le Sous-préfet de Lannion, Thomas ODINOT,

Lannion Trégor Aménagement (Société Publique Locale d'Aménagement - SPLA), représentée par Guirec ARHANT, Président Directeur général

La SEM Lannion-Trégor (Société d'Économie Mixte), représentée par Hervé GUELOU, Président Directeur Général

La société HLM, Terres d'Armor Habitat, représentée par Gaëlle ROUTIER, Présidente

La société HLM BSB Les Foyers, représentée par Jacques LE GENNEC, Président

La société HLM La Rance, représentée par Jean-Pierre VAUZANGES, Président

La société HLM Armorique Habitat, représentée par Patrice LE MONNIER, Président

La société Coopalis, représentée par Bruno FIEVET, Directeur général

L'Établissement Public Foncier de Bretagne, représenté par Carole CONTAMINE, Directrice Générale

Avec la collaboration de partenaires suivants, acteurs contribuant au développement du logement social :

Action Logement Services

La Banque des Territoires

Sommaire

1. Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale	4
2. Portraits des communes concernées par les objectifs de rattrapage.....	6
Volet I : Points de repères sur le logement social.....	17
1. Evolution du taux de logement social.....	17
2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale	18
3. Dynamique de rattrapage SRU	22
Volet II : Produire du logement social dans un contexte de plus en plus contraint.....	27
1. Déséquilibres financiers des opérations de logements sociaux	27
2. Des leviers pour améliorer les équilibres d'opérations.....	28
Volet III : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social.....	32
1. Action foncière	32
2. Urbanisme et aménagement.....	33
3. Intervention sur le parc existant.....	35
4. Attribution aux publics prioritaires.....	36
Volet III : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025	38
1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025.....	38
2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025	44
3. Les projets de logements sociaux pour 2023-2025	46
4. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale	58

1. Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Au titre de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, cinq communes membres de Lannion-Trégor Communauté sont concernées par des objectifs de rattrapage en termes de production de logement social : Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou, Trébeurden, Plestin-les-Grèves et Ploubezre.

Conscientes de cet enjeu majeur que représente la production de logement sur le territoire du Trégor, ces communes se sont engagées, depuis plusieurs années, à produire du logement social pour répondre aux objectifs de rattrapage d'une part, mais, d'autre part et surtout, pour répondre aux besoins de la population. Pour autant, malgré les efforts déployés et une production de logements sociaux en hausse, l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux au sein des résidences principales n'est pas encore atteint.

La difficulté de production de logements locatifs sociaux ne concerne pas uniquement ces communes puisque l'ensemble du territoire de l'Agglomération de Lannion-Trégor Communauté est confronté à un ralentissement de la production de logements locatifs sociaux. Le PLH 2018-2023 a inscrit un objectif de production de 924 logements sociaux, soit une moyenne de 154 logements/an. Or, cette production est bien en-deçà puisqu'entre 2018 et 2020, on compte une moyenne de 104 logements agréés par an (hors PSLA), soit un taux de réalisation du PLH à mi-parcours de 34 %. Et cette production a encore très nettement diminué en 2021 et 2022 (76 logements sociaux agréés en 2021 et 61 en 2022 / hors PSLA).

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés partagées qu'elles rencontrent pour réaliser du logement social, que l'ensemble des communes concernées par les objectifs de rattrapage SRU et Lannion-Trégor Communauté a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Si ce contrat de mixité sociale regroupe toutes les communes dans un document unique, la situation de chacune sera examinée spécifiquement et les objectifs de rattrapage seront individualisés. Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la nouvelle période triennale. Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un moyen d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de cette période triennale 2023-2025.

Le présent document a été élaboré en étroite collaboration avec un ensemble d'acteurs qui contribuent au développement du logement social sur le territoire :

- Réunion de lancement de la démarche de co-construction du CMS le 6 mars 2023
- Rencontres individuelles avec l'ensemble des communes le 12 avril 2023
- Entretiens avec l'EPF Bretagne et la SPLA Lannion Trégor Aménagement le 4 mai 2023
- Réunion avec les services de la DDTM le 5 mai 2023
- Entretiens avec les bailleurs Terres d'Armor Habitat, BSB Les Foyers, La Rance, Armorique Habitat, Coopalis en mai et juin 2023
- Réunion de tous les signataires le 27 juin 2023

Il convient de préciser que le PLH communautaire est prolongé jusqu'à l'approbation du PLUi-H, soit en février 2026. Lannion-Trégor Communauté a d'ores et déjà initié les travaux d'élaboration de son PLUi-H.

La Communauté d'Agglomération a la compétence équilibre social de l'habitat. A ce titre, elle pilote :

- la définition et la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat
- la politique du logement : programmation, construction, rénovation et gestion de logements (dont les logements sociaux) d'intérêt communautaire
- les actions et aides financières en faveur du logement d'intérêt communautaire dont le logement social et celui des personnes défavorisées
- les actions d'intérêt communautaire en faveur de l'amélioration, de l'adaptation de l'habitat et de l'accession à la propriété
- l'accompagnement d'opérations immobilières d'intérêt communautaire par fonds de concours ou maîtrise d'ouvrage de la communauté
- la constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat

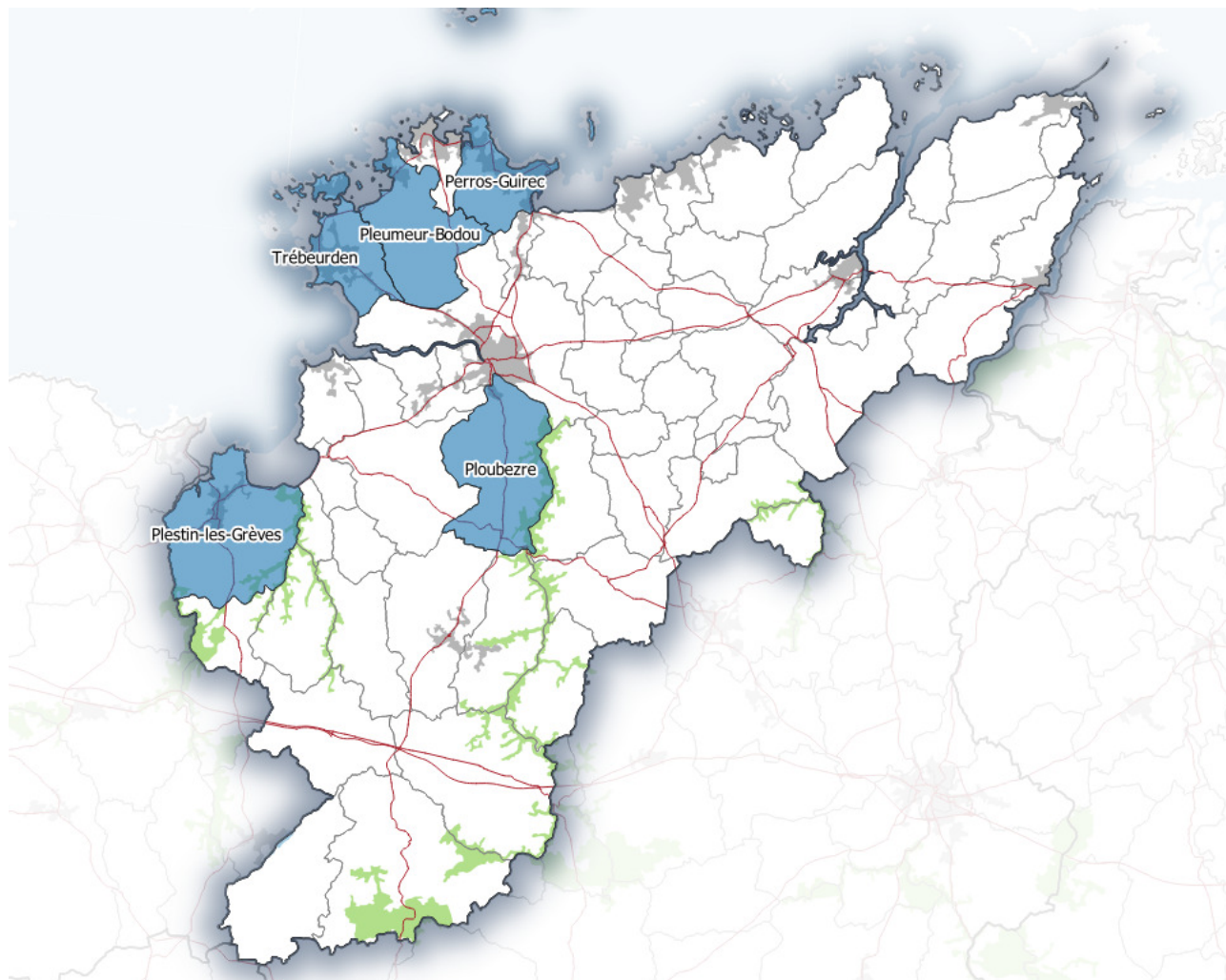
LTC est délégataire des aides à la pierre de niveau II pour le logement social depuis 2011 jusqu'en décembre 2024.

Pour soutenir les opérateurs dans leurs efforts de production de logement, la Communauté d'Agglomération a fait évoluer ses aides en faveur du parc privé et social (délibération en date du 7 février 2023).

L'agglomération instruit, par ailleurs, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme pour le compte de toutes les communes (service commun) sauf pour Perros-Guirec.

2. Portraits des communes concernées par les objectifs de rattrapage

Communes concernées par les objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU



Cinq communes de Lannion-Trégor Communauté sont concernées par des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU : Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou, Plestin-les-Grèves, Ploubezre et Trébeurden.

Elles sont présentées ci-dessous à travers 5 fiches territoriales afin de synthétiser les caractéristiques de la commune, ses principaux indicateurs socio-démographiques et les indicateurs sur le logement.

Perros-Guirec

Caractéristiques urbaines

La grille communale de densité établie par l'INSEE classe Perros-Guirec en catégorie "Petites villes" (INSEE, 01/01/2023)

L'armature urbaine du SCOT définit la commune de Perros-Guirec comme pôle urbain secondaire.

Niveau d'attractivité

	Population 2019	Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	Tension de la demande de logement social 2018 et 2021*	Taux de logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé (2021)	Moyenne des logements autorisés pour 1 000 habitants au cours des 3 dernières années (2019-2021)	Indice de concentration de l'emploi en 2019
Perros-Guirec	7 089	-0.51%	2.9	2.8%	11.5	101
CA Lannion-Trégor Communauté	99 747	-0.06%	3.2	3.0%	5.4	93
Département des Côtes d'Armor	600 582	0.10%	3.7	NR	6.0	96

Sources : données INSEE 2019, Imhoweb 2018-2021, LOVAC 2021.

*Pour les données sur la demande de logement social, l'année 2020 a été retirée car elle n'est pas représentative en raison de la crise COVID.



Evolution de la population : La croissance démographique de la population de la commune de Perros-Guirec connaît un net ralentissement avec un taux d'évolution annuelle de -0.51% entre 2013 et 2019. Cela s'explique par un important déficit du solde naturel (-1,25% par an sur la période) compensé en partie par une attractivité migratoire (+0,79% par an). Ce creusement du solde naturel a tendance à s'accroître sur cette dernière période.



Tension de la demande de logement social : Avec en moyenne 133 demandes de logement social (hors mutation) pour 47 attributions sur la période 2018-2021, la tension de la demande est relativement faible sur la commune (2,9 demandes pour 1 attribution). Néanmoins, la tendance récente est à la hausse.



Taux de vacance dans le parc privé : Comme à l'échelle de l'agglomération, la vacance de plus de 2 ans dans le parc privé est résiduelle.



Dynamique de construction : Entre 2019 et 2021, il y a eu en moyenne 11,5 logements autorisés pour 1 000 habitants sur la commune.



Indice de concentration de l'emploi : Avec 101 emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune de Perros-Guirec, l'indice de concentration de l'emploi est à l'équilibre, signifiant que Perros-Guirec constitue un pôle d'emploi local.



Documents de planification : PLU, approuvé en novembre 2017 et modifié en septembre 2021.

Le PLU impose une densité de 20 logements/ha.

La modification du document d'urbanisme a permis notamment de faire évoluer le zonage pour favoriser la vocation habitat (pas de minima parcellaires, les OAP prévoient de 25 à 30% de logements sociaux pour les opérations de plus de 8 logements). Un diagnostic foncier, co-piloté par la commune et LTC, a mis en évidence les capacités d'accueil pour réaliser des projets de logements notamment sociaux sur du foncier vierge ou bâti et sur des sites en renouvellement urbain. La commune est confrontée à une forte pression foncière ainsi qu'à des contraintes règlementaires (loi littoral) et à des contentieux qui retardent certaines opérations.

La commune est carencée depuis le 30 décembre 2020. Le droit de préemption urbain est délégué à l'EPF par arrêté en date du 16 février 2021. Dans le cadre de son compte-rendu d'activité 2022, l'EPF a instruit 228 DIA, une étude a été lancée en décembre 2021 mais n'a pu aboutir en raison d'un trop fort déséquilibre financier prévisionnel.

Pleumeur-Bodou

Caractéristiques urbaines

La grille communale de densité établie par l'INSEE classe Pleumeur-Bodou en catégorie "Commune rurale à habitat dispersé" (INSEE, 01/01/2023).

L'armature urbaine du SCOT définit la commune de Pleumeur-Bodou comme une centralité communale.

Niveau d'attractivité

	Popula- tion 2019	Taux d'évolu- tion an- nuel de la popula- tion 2013- 2019	Tension de la de- mande de loge- ment so- cial 2018 et 2021*	Taux de loge- ments va- cants de plus de 2 ans dans le parc privé (2021)	Moyenne des loge- ments autorisés pour 1 000 habitants au cours des 3 der- nières an- nées (2019- 2021)	Indice de concentra- tion de l'emploi en 2019
Pleumeur-Bodou	3 857	-0.53%	2.5	1.4%	4.1	46
CA Lannion-Trégor Commu- nauté	99 747	-0.06%	3.2	3.0%	5.4	93
Département des Côtes d'Ar- mor	600 582	0.10%	3.7	NR	6.0	96

Sources : données INSEE 2019, Imhoweb 2018-2021, LOVAC 2021.

*Pour les données sur la demande de logement social, l'année 2020 a été retirée car elle n'est pas repré-
sentative en raison de la crise COVID.



Evolution de la population : L'évolution de la population de la commune de Pleumeur-Bodou connaît un net ralentissement avec un taux d'évolution annuelle de -0,53% entre 2013 et 2019. Cela s'explique par des soldes migratoire et naturel négatifs sur la période. Ce rythme de ralentissement est plus fort qu'à l'échelle de l'agglomération.



Tension de la demande de logement social : Avec en moyenne 34 demandes de logement social (hors mutation) pour 14 attributions sur la période 2018-2021, la tension de la demande est relativement faible sur la commune (2,5 demandes pour 1 attribution). Cet indicateur est inférieur à la moyenne de l'agglomération.



Taux de vacance dans le parc privé : Comme à l'échelle de l'agglomération, la vacance de plus de 2 ans dans le parc privé est résiduelle. La commune a examiné la possibilité de mobiliser les logements vacants en faveur du logement social. Mais avec un taux de logements vacants de 1,4%, cette possibilité est très limitée. Il existe ainsi très peu de logements vides dans le centre et les biens disponibles sur le territoire restent très peu de temps sur le marché.



Dynamique de construction : Avec une moyenne de 4,1 logements autorisés par an pour 1 000 habitants entre 2019 et 2021, la commune de Pleumeur-Bodou a une dynamique de construction plus faible qu'à l'échelle de l'agglomération et du département.



Indice de concentration de l'emploi : L'indice de concentration de l'emploi est relativement faible avec 46 emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune. Les pôles d'urbanisation pleumeurois sont éloignés des zones d'emploi. A cela, s'ajoute la mauvaise desserte en transports collectifs, ce qui pénalise l'installation d'actifs dans la commune et contribue probablement à la faible demande en logement social.



Documents de planification : PLU approuvé en mars 2014 et modifié en mars 2023. Le PLU prévoit 20% de production de logements locatifs sociaux dans les opérations. La commune possède seulement 13% du territoire constructible à l'habitat. Plusieurs contraintes réglementaires restreignent fortement les capacités de construction (Loi Littoral, Loi ELAN, espaces protégés). Les projets envisagés par la commune en matière de production de logements sociaux sont aujourd'hui bloqués à cause d'une problématique de non-conformité des 2 stations d'épuration (bourg et Ile-Grande). Le Préfet a interdit en 2021 tout nouveau raccordement à l'assainissement collectif. LTC prévoit la mise en service d'un nouveau système d'assainissement au second semestre 2025 (une seule station au bourg).

Plestin-les-Grèves

Caractéristiques urbaines

La grille communale de densité établie par l'INSEE classe Plestin-les-Grèves en catégorie "Bourg Rural" (INSEE, 01/01/2023).

L'armature urbaine du SCOT définit la commune de Plestin-les-Grèves comme un pôle relais.

Niveau d'attractivité

	Popula- tion 2019	Taux d'évo- lution an- nuel de la population 2013-2019	Tension de la de- mande de logement social 2018 et 2021*	Taux de logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé (2021)	Moyenne des loge- ments autorisés pour 1 000 habitants au cours des 3 der- nières an- nées (2019- 2021)	Indice de concentra- tion de l'emploi en 2019
Plestin-les-Grèves	3 620	-0.09%	9.1	2.2%	3.3	92
CA Lannion-Trégor Commu- nauté	99 747	-0.06%	3.2	3.0%	5.4	93
Département des Côtes d'Armor	600 582	0.10%	3.7	NR	6.0	96

Sources : données INSEE 2019, Imhoweb 2018-2021, LOVAC 2021.

*Pour les données sur la demande de logement social, l'année 2020 a été retirée car elle n'est pas repré-
sentative en raison de la crise COVID.



Evolution de la population : la commune compte 3 620 habitants selon le recensement de l'INSEE. Entre 2013 et 2019, Plestin-les-Grèves a connu une décroissance démographique de l'ordre de -0.09% par an. Ce déficit s'explique par un solde naturel négatif (-1.88% par an sur la même période) malgré une attractivité migratoire (+1.8% sur la même période). Cette évolution est semblable à celle de l'agglomération.



Tension de la demande de logement social : Avec en moyenne 45 demandes de logement social (hors mutation) pour 5 attributions sur la période 2018-2021, la tension de la demande est assez élevée sur la commune (9,1 demandes pour 1 attribution).



Taux de vacance dans le parc privé : le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé est de 2.2%, soit un taux inférieur à celui constaté à l'échelle de l'agglomération.



Dynamique de construction : Avec un ratio de 3.3 logements autorisés par an pour 1000 habitants sur la période récente, la commune a une faible dynamique de construction comparée à l'agglomération et au département.



Indice de concentration de l'emploi : l'indice de concentration de l'emploi est proche de celui de l'agglomération. La commune offre principalement des emplois saisonniers dans les domaines du tourisme et de l'agriculture ainsi que des professions libérales. La recherche d'un emploi pérenne oblige les habitants à se tourner vers les pôles d'emploi de Lannion et Morlaix, 6 habitants sur 10 travaillent à l'extérieur de la commune. Seules 2 liaisons quotidiennes permettent de rejoindre Lannion en transports en commun pour les déplacements domicile-travail.



Documents de planification : PLU approuvé en 2018. Le potentiel foncier urbanisable a été défini dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2018, soit environ 12.4 ha dont 9.2 ha de dents creuses, soit 248 logements sur 10 ans. Il est à noter que ce potentiel foncier est réduit du fait de l'application de la loi littoral sur une partie du territoire et de l'existence de nombreux hameaux sans possibilité d'extension. Le SCoT et le PLU donnent une densité moyenne de 20 logements/ha. Sur certains fonciers, il est possible d'augmenter la densité à 25 logements/ha afin d'optimiser au maximum les potentialités de développement de l'habitat.

Ploubezre

Caractéristiques urbaines

La grille communale de densité établie par l'INSEE classe Ploubezre en catégorie "Commune rurale à habitat dispersé" (INSEE, 01/01/2023)

L'armature urbaine du SCOT définit la commune de Ploubezre comme une centralité communale.

Niveau d'attractivité

	Population 2019	Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	Tension de la demande de logement social 2018 et 2021*	Taux de logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé (2021)	Moyenne des logements autorisés pour 1 000 habitants au cours des 3 dernières années (2019-2021)	Indice de concentration de l'emploi en 2019
Ploubezre	3 687	0.36%	2.8	3.1%	4.3	21
CA Lannion-Trégor Communauté	99 747	-0.06%	3.2	3.0%	5.4	93
Département des Côtes d'Armor	600 582	0.10%	3.7	NR	6.0	96

Sources : données INSEE 2019, Imhoweb 2018-2021, LOVAC 2021.

*Pour les données sur la demande de logement social, l'année 2020 a été retirée car elle n'est pas représentative en raison de la crise COVID.



Evolution de la population : Sur la période 2013-2019 la commune a connu une croissance démographique qui s'explique par un solde naturel et un solde migratoire positifs. En 2022, cependant, le solde naturel est devenu négatif : 24 décès pour 19 naissances.



Tension de la demande de logement social : Avec en moyenne 37 demandes de logement social (hors mutation) pour 13 attributions sur la période 2018-2021, la tension de la demande est relativement faible sur la commune (2,8 demandes pour 1 attribution). Cet indicateur est inférieur à la moyenne de l'agglomération.



Taux de vacance dans le parc privé : le taux de logements privés vacants depuis plus de 2 ans est similaire à celui de l'agglomération (3%).



Dynamique de construction : Avec une moyenne de 4,3 logements autorisés par an pour 1000 habitants sur la période récente, la commune connaît un rythme de production de logement inférieur à la moyenne de l'agglomération. Ces 2 dernières années, ce rythme s'est effondré puisque seuls 9 permis de construire ont été délivrés en 2021 et seulement 2 en 2022 pour des habitations individuelles, soit une moyenne de 2,3 pour 1000 et 0,5 pour 1000 habitants respectivement.



Indice de concentration de l'emploi : L'indice de concentration de l'emploi est particulièrement faible (21 contre 93 à l'échelle de l'agglomération). La grande majorité des actifs travaillent en-dehors de la commune.



Documents de planification : PLU approuvé en 2017. La station d'épuration actuelle de Lannion dont dépend la commune de Ploubezre, ne répond plus aux normes. Depuis 2022, toute nouvelle construction de plus de 2 logements est interdite ce qui contraint très fortement la production de logements sur la commune. Le projet de ZAC de l'éco-quartier, qui prévoyait entre 15 et 20 logements sociaux, a dû être suspendu en 2020 à cause de cette problématique.

La mise en service de la nouvelle station d'épuration de Lannion est prévue pour fin 2026. La création de logements neufs étant impossible du fait de la problématique d'assainissement, la commune s'est d'ores et déjà investie dans des opérations d'acquisition-amélioration dans le parc existant. N'ayant pas trouvé de bailleurs sociaux pour porter ces projets, elle a décidé de les réaliser en propre (avec l'appui de l'EPF ou de Soliha) ce qui induit des dépenses très importantes.

Trébeurden

Caractéristiques urbaines

La grille communale de densité établie par l'INSEE classe Trébeurden en catégorie "Bourg Rural" (INSEE, 01/01/2023)

L'armature urbaine du SCOT définit la commune de Trébeurden comme une centralité communale.

Niveau d'attractivité

	Population 2019	Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	Tension de la demande de logement social 2018 et 2021*	Taux de logements vacants de plus de 2 ans dans le parc privé (2021)	Moyenne des logements autorisés pour 1 000 habitants au cours des 3 dernières années (2019-2021)	Indice de concentration de l'emploi en 2019
Trébeurden	3 641	0.06%	2.9	2.4%	12.2	53
CA Lannion-Trégor Communauté	99 747	-0.06%	3.2	3.0%	5.4	93
Département des Côtes d'Armor	600 582	0.10%	3.7	NR	6.0	96

Sources : données INSEE 2019, Imhoweb 2018-2021, LOVAC 2021.

*Pour les données sur la demande de logement social, l'année 2020 a été retirée car elle n'est pas représentative en raison de la crise COVID.



Evolution de la population : La croissance démographique est très faible sur la commune de Trébeurden avec un taux d'évolution annuel de 0,06% entre 2013 et 2019. Cela s'explique par un important déficit du solde naturel (-1,04% par an sur la période) compensé en partie par une attractivité migratoire (+1,11% par an). Cette tendance est similaire à celle observée à l'échelle de l'agglomération.



Tension de la demande de logement social : Avec en moyenne 51 demandes de logement social (hors mutation) pour 18 attributions sur la période 2018-2021, la tension de la demande est relativement faible sur la commune (2,9 demandes pour 1 attribution). Cet indicateur est inférieur à la moyenne de l'agglomération.



Taux de vacance dans le parc privé : Comme à l'échelle de l'agglomération, la vacance de plus de 2 ans dans le parc privé est résiduelle.



Dynamique de construction : Entre 2019 et 2021, il y a eu en moyenne 12,2 logements autorisés pour 1 000 habitants sur la commune. Les logements sociaux représentent près de 30% de la production sur cette période. A noter toutefois qu'en 2021, sur les 41 logements comptabilisés, 19 logements résultent d'un changement de destination d'un immeuble (qui accueillait un centre de vacances). Par ailleurs, il convient de pointer une tendance à la baisse en 2022 compte tenu du gel de la délivrance des autorisations de constructions avec un nouveau raccordement.



Indice de concentration de l'emploi : Avec 53 emplois pour 100 actifs occupés résidant dans la commune de Trébeurden, l'indice de concentration de l'emploi est particulièrement faible. L'emploi et les services dans la commune sont limités et se concentrent davantage à Lannion. La cartographie des trajets domicile-travail du SCOT montrent bien que les déplacements pendulaires se font vers la ville-centre.



Documents de planification : PLU approuvé le 3 mars 2017. Modification en cours. Le PLU prévoit une obligation de production de 20% de logements sociaux dans les opérations de plus de 10 logements.

Au total, aujourd'hui, seulement 29,4% du territoire communal se situe en zone urbanisable. Il y a de fortes contraintes réglementaires : 50% de zones protégées (espaces remarquables, zones naturelles, espaces boisés, zones humides...), Loi Littoral et risques érosion du trait de côte... Par ailleurs, le système d'assainissement est non conforme depuis janvier 2021 interdisant la délivrance d'autorisation d'urbanisme nécessitant un raccordement sur l'intégralité des secteurs urbanisables classés en assainissement collectif. Les permis de construire devraient pouvoir être délivrés de nouveau courant été 2023.

Volet I : Points de repères sur le logement social des communes

1. Evolution du taux de logement social

Malgré un contexte général de difficultés à produire du logement, les communes concernées par les objectifs de rattrapage SRU ont toutes accru ou stabilisé leur parc de logement social au cours des dernières années.

Evolution du taux de logements sociaux

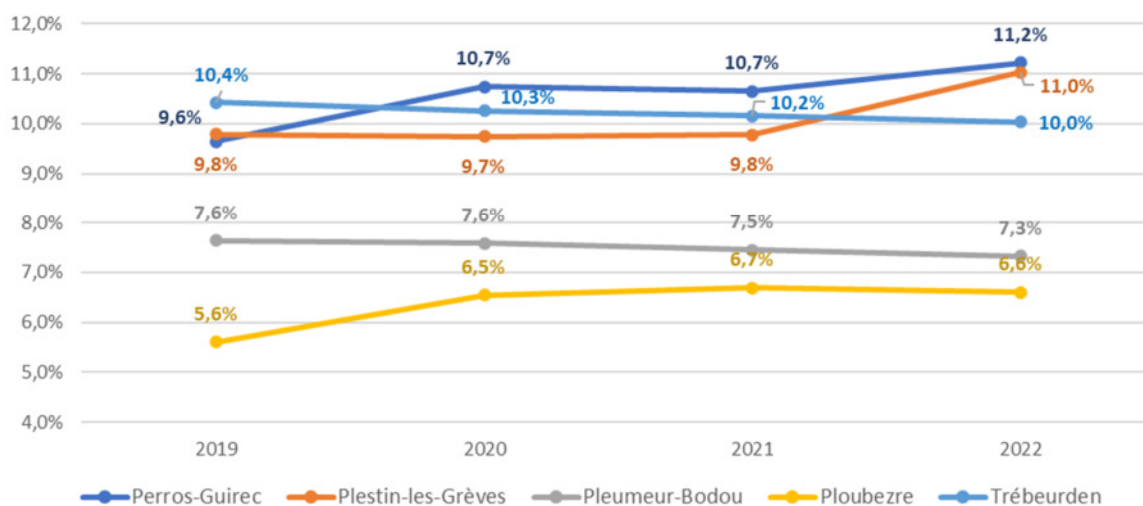
Commune	date d'entrée dans le dispositif	Nombre de logements sociaux selon inventaire SRU			
		2019	2020	2021	2022
Perros-Guirec	2004	407	461	472	494
Plestin-les-Grèves	2004	182	183	188	217
Pleumeur-Bodou	2004	154	154	153	152
Ploubezre	2015	93	111	114	113
Trébeurden	2004	224	223	223	225

Source : DDTM 22, inventaires SRU

Le graphique et le tableau ci-dessous reprennent l'évolution des taux SRU par année et par commune et illustrent cette tendance à la hausse ou à la stabilisation. La progression moins rapide du parc de logement social sur les communes de Pleumeur-Bodou et Trébeurden s'explique principalement par la non-conformité du système d'assainissement empêchant toute nouvelle construction neuve¹. La commune de Ploubezre voit sa production ralentir à partir de 2020, date à laquelle les autorisations de permis de construire ont cessé d'être délivrées².

Evolution du taux de logements sociaux SRU par commune et par année

(source : DDTM 22, traitements GTC)



¹ A Trébeurden, un projet de 15 logements sociaux a reçu un avis défavorable de la DDTM dès le 24/09/2020 en raison de la non-conformité de la STEP. A Pleumeur-Bodou, les secteurs du centre-bourg et de l'île Grande ne peuvent plus obtenir d'autorisation d'urbanisme depuis 2021 suite à la non-conformité des deux stations d'épuration. La baisse constatée s'explique par la sortie du conventionnement privé.

² Le projet de ZAC éco-quartier de Ploubezre, qui prévoyait une vingtaine de logements sociaux, a également été suspendu à cause de la problématique liée à la station d'épuration.

Evolution du taux de logements sociaux

Commune	Part de logements sociaux			
	2019	2020	2021	2022
Perros-Guirec	9.6%	10.7%	10.7%	11.2%
Plestin-les-Grèves	9.8%	9.7%	9.8%	11.0%
Pleumeur-Bodou	7.6%	7.6%	7.5%	7.3%
Ploubezre	5.6%	6.5%	6.7%	6.6%
Trébeurden	10.4%	10.3%	10.2%	10.0%

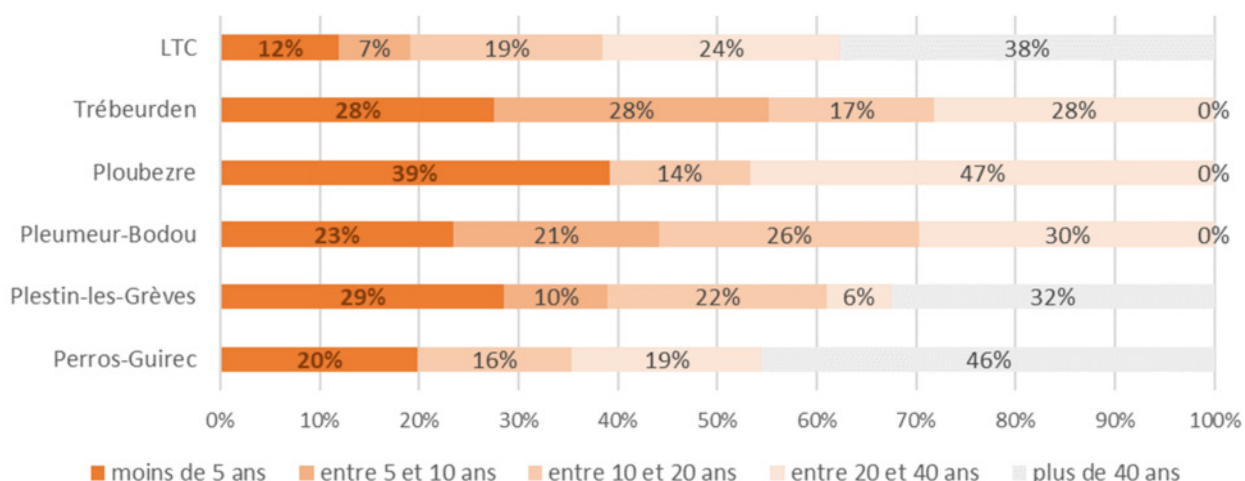
Source : DDTM 22, inventaires SRU

2. Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Le parc social des communes concernées par les objectifs de rattrapage SRU est en moyenne plus récent qu'à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, ce qui illustre cette dynamique de rattrapage engagée depuis plusieurs années. C'est notamment le cas pour la commune de Trébeurden dont plus d'un tiers du parc social date de moins de 5 ans. A Perros-Guirec, une part importante du parc social date d'il y a plus de 40 ans.

Ancienneté du parc social par commune

(source : RPLS 2022, traitements GTC)



Le parc social est essentiellement composé de typologies 3 et 4 (représentant 74% de l'offre sur LTC et souvent plus de 80% dans les communes SRU). La part de T2 est en moyenne inférieure à celle de l'agglomération dans les communes SRU, notamment pour la commune de Plestin-les-Grèves où les T2 ne représentent que 4% de l'offre.

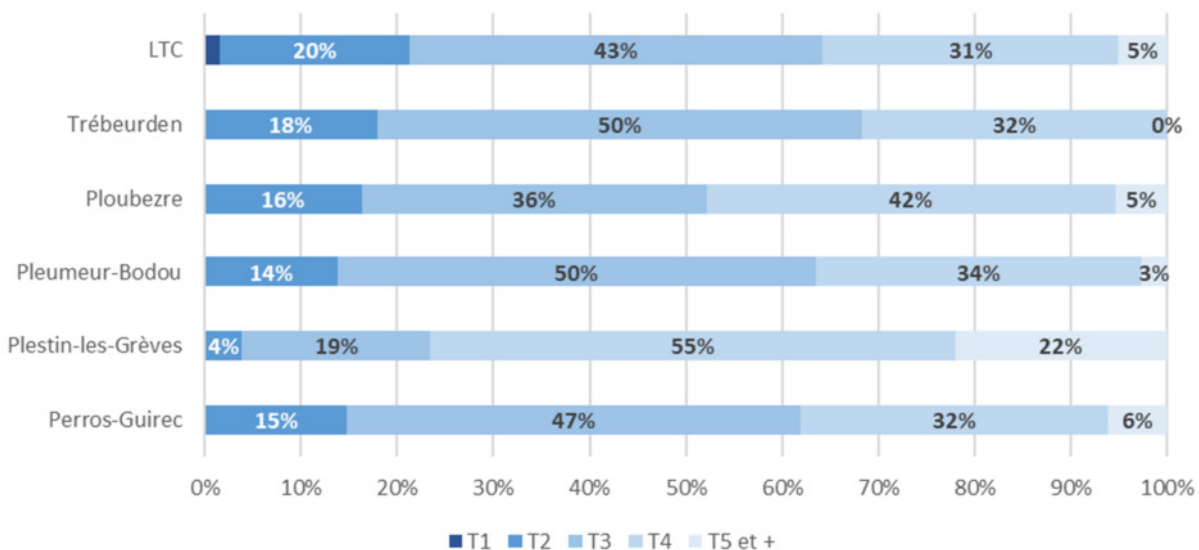
Ancienneté du parc social

Commune	âge moyen du parc (en années)
Perros-Guirec	34
Plestin-les-Grèves	23
Pleumeur-Bodou	14
Ploubezre	15
Trébeurden	13
LTC	30

Source : RPLS 2022

Répartition des logements sociaux par typologie

(source : RPLS 2022, traitement GTC)

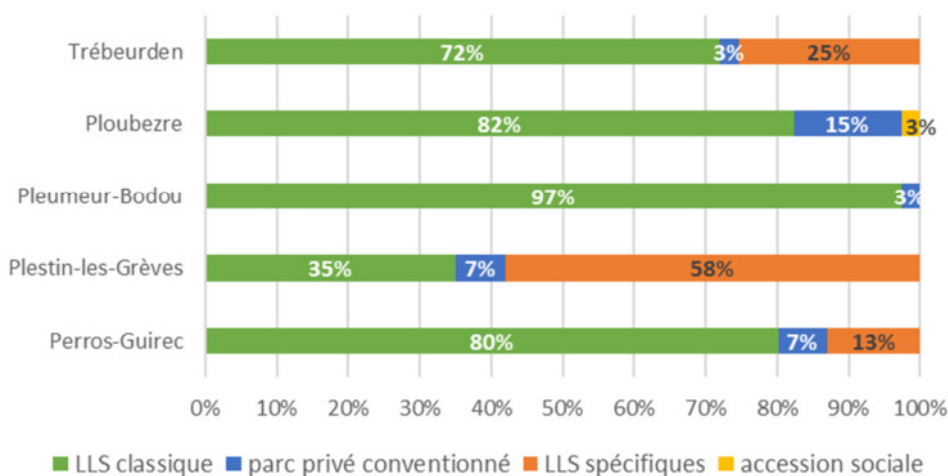


A noter que la tension de la demande de logement social s'exprime particulièrement sur les petites typologies sur la période récente : les demandes de T2 représentent 42% de la demande à Perros-Guirec, 40% à Pleumeur-Bodou, 29% à Ploubezre, 28% à Trébeurden et 31% à Plestin-les-Grèves. Cela s'explique notamment par un phénomène de desserrement des ménages (décohabitation, séparations, vieillissement etc.) et une réduction de la taille moyenne des ménages.

L'essentiel du parc social des communes SRU est constitué de logements sociaux classiques. A noter une part importante de logements spécifiques sur la commune de Plestin-les-Grèves avec la présence de 126 logements en foyers de personnes âgées au sein de deux résidences et sur la commune de Trébeurden (1 résidence personnes âgées de 57 logements). Ploubezre se distingue avec 15% de logements conventionnés dans le parc privé, soit 17 logements au total et 3 logements PSLA en accession sociale. Cette offre diversifiée permet d'apporter une réponse à différentes catégories de ménages et, notamment, aux personnes âgées alors que le territoire est confronté à un vieillissement de sa population.

Répartition du parc social par catégorie de logements

(Source : DDTM inventaire SRU 2022, traitement GTC)



Les indicateurs de fonctionnement illustrent un parc social pleinement occupé : une très faible vacance des logements et un taux de rotation particulièrement faible également. Ces constats se sont renforcés sur la période récente dans un contexte de tension accrue sur l'ensemble des logements (parc privé et parc social). Les niveaux de loyers sont en moyenne un peu plus élevés dans les communes SRU que sur l'ensemble de l'agglomération mais cela s'explique, notamment, par le fait que le parc de logement social dans les communes SRU est plus récent et que les équilibres d'opérations sont plus complexes particulièrement sur les communes littorales soumises à une tension accrue sur le logement.

Niveaux de loyers, vacance et rotation dans le parc social

Commune	loyer moyen en € par m ²	logements vacants (nb)	logements vacants (%)	taux de rotation
Perros-Guirec	5,1	2	0,5%	8,4%
Plestin-les-Grèves	4,9	0	0,0%	4,2%
Pleumeur-Bodou	5,6	2	1,4%	9,1%
Ploubezre	5,9	1	1,1%	6,5%
Trébeurden	5,7	1	0,7%	6,4%
LTC	5,2	26	0,7%	9,2%

Source : RPLS 2022

La tension de la demande a tendance à s'accroître au cours des dernières années. Elle peut néanmoins varier de manière assez importante d'une année sur l'autre en fonction des mises en service qui ont eu lieu. La livraison d'un programme entraîne de fait un volume important d'attributions qui intervient au même moment. Sur la commune de Plestin-les-Grèves, la forte augmentation de la tension constatée sur les années 2021 et 2022 s'explique par un très faible volume d'attributions (3 en 2021 et 4 en 2022). Aucune mise en service n'a été réalisée durant ces années et la rotation dans le parc existant a été particulièrement faible. L'année 2020 ne doit pas être considérée comme une année de référence en raison des périodes de confinement qui ont affecté les attributions de logements. En conséquence, le délai d'attente moyen a également augmenté : s'il fallait en moyenne attendre 11 mois pour obtenir un logement social en 2019, ce délai s'est rallongé à plus de 13 mois en 2022.

Tension de la demande de logement social

Commune	Indice de tension de la demande de logement social (exprimé en nombre de demande pour 1 attribution - hors mutations)				
	2018	2019	2020	2021	2022
Perros-Guirec	5,1	1,9	5,9	2,9	5,4
Plestin-les-Grèves	6,4	6,6	4,9	19,3	17
Pleumeur-Bodou	1,5	2,2	6,3	4,5	5,4
Ploubezre	3,1	2	4	5,4	4,4
Trébeurden	1,4	4,2	3,9	5,8	7,4

Source : extraction Imhoweb ADEUPA

Délai moyen de satisfaction de la demande (en mois, mutation + hors mutation)

Commune	2019	2020	2021	2022
Perros-Guirec	11,8	9,8	11	15,7
Plestin-les-Grèves	10,4	12,7	8,8	7,9
Pleumeur-Bodou	11	19,1	9,2	17,5
Ploubezre	11,2	10,5	13,6	8,8
Trébeurden	13,1	7,9	8,1	17,3

Source : extraction Imhoweb ADEUPA

Les caractéristiques de la demande de logement social observées en 2022 permettent de mettre en exergue :

- La part prépondérante que représentent les petits ménages dans la demande et, notamment, les personnes seules (plus de 50% à Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou et Trébeurden) ce qui explique les plus forts niveaux de tension sur les petites typologies ;
- Une difficulté à satisfaire les demandes émanant de la commune vis-à-vis d'une pression toujours plus accrue liée en partie à la raréfaction de l'offre locative privée qui vient renforcer la demande sur le parc social ;
- Une forte demande des ménages ayant de faibles ressources (sous les plafonds du PLAI) avec la nécessité de pouvoir proposer une offre de logement abordable tant sur le plan du loyer que sur les charges locatives – ces dernières pouvant être particulièrement élevées dans le patrimoine ancien ;
- Au-delà de l'offre de logement, les moyens mobilisés par les communes de pouvoir proposer des services et des équipements qui permettent d'accompagner ces publics dont certains peuvent se trouver en difficulté sur le plan économique et/ou social (ménages du 1^{er} quartile ayant des ressources inférieures à 9 236€/an/UC en 2023 et publics prioritaires).

Caractéristiques de la demande de logement social en 2022 (hors mutation)

Commune	Part de personnes seules	Part de personnes originaires de la commune	Part des ménages sous plafonds PLAI	Part des ménages du 1 ^{er} quartile	Part des DALO et publics prioritaires
Perros-Guirec	56%	43%	42%	18%	45%
Plestin-les-Grèves	36%	48%	62%	32%	58%
Pleumeur-Bodou	50%	40%	50%	13%	53%
Ploubezre	37%	44%	74%	26%	70%
Trébeurden	69%	52%	45%	24%	45%
LTC	51%	74%	59%	27%	61%

Source : extraction Imhoweb ADEUPA

3. Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats des bilans triennaux effectués sur les communes concernées par les objectifs de rattrapage sont rappelés ci-dessous :

Perros-Guirec

Bilan triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	117	137	94
Réalisés	123	56	104
Taux d'atteinte	105,0%	40,9%	111,0%
% PLAI	31,7%	24,6%	25,5%
% PLS	1,3%	12,3%	9,6%
taux de carence			100%

Source: bilans triennaux SRU, DDT 22

A la suite du bilan triennal 2017-2019, Perros-Guirec a été carencée au titre de la loi SRU pour le non-respect de ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Pour autant, la commune a mis en place une politique volontariste de développement de logements sociaux comme en témoignent les bilans des périodes 2014-2016 et 2020-2022. Entre 2015 et 2022, ce sont près de 178 logements qui ont fait l'objet d'un agrément sur la commune. Au regard de ce bilan positif, le constat de carence a été levé par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2023. La commune, qui s'est inscrit dans la démarche d'élaboration du Contrat de Mixité Sociale aux côtés des autres communes, pourra partager son expérience avec ces dernières notamment dans le cadre du Groupe opérationnel (cf. chapitre 4 du présent contrat).



Perros-Guirec : Rue Jean Bart (TAH) – rue de Pleumeur (La Rance)

Plestin-les-Grèves

Bilan triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	44	exemptée	exemptée
Réalisés	9		
Taux d'atteinte	20,5%		
% PLAI	25,0%		
% PLS	0%		
taux de carence			

Source: bilans triennaux SRU, DDT 22

Plestin-les-Grèves a été exemptée au titre des deux dernières périodes triennales. Elle multiplie toutefois les démarches pour engager des projets de logements sociaux. Elle est principalement confrontée à des difficultés de maîtrise et de coût du foncier sur les secteurs urbanisables qui sont peu nombreux. Entre 2016 et 2022, 18 logements ont été agréés.



Plestin-les-Grèves : Lotissement de Pont Ar Porthéour (permis d'aménager en maîtrise d'ouvrage SEM LANNION TREGOR) réalisé par TAH en 2020.

Pleumeur-Bodou

Bilan triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	66	89	61*
Réalisés	13	6	-2
Taux d'atteinte	19.8%	6.7%	-3.3%
% PLAI	36.4%	40.0%	0.0%
% PLS	0%	0%	0%
taux de carence			

** Cet objectif a été revu à la baisse (45 logements) suite à l'audition de la commune en commission nationale SRU*

Source: bilans triennaux SRU, DDT 22

Pleumeur-Bodou est confrontée à plusieurs difficultés pour la production de logement social : faible disponibilité foncière, impossible raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement pour une partie du territoire etc. Suite à l'examen de la situation de la commune en commission nationale SRU lors d'une audition qui s'est tenue le 2 mars 2021, l'Etat a décidé de réduire l'objectif de la période triennale 2020-2022 à 45 logements. Une demande d'exemption a été faite pour la période 2023-2025. Entre 2015 et 2019, 10 logements ont été agréés.

Ploubezre

Bilan triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	exemption	48	56
Réalisés	24	21	37
Taux d'atteinte	sans objet	43,8%	66,1%
% PLAI	29,2%	Non connu	10,8%
% PLS	0,0%		62,2%
taux de carence			

Source: bilans triennaux SRU, DDT 22

Ploubezre est confrontée à la non-conformité du système d'épuration et à l'impossibilité de raccordement des nouveaux logements. Depuis 2022, toute nouvelle construction de plus de 2 logements est interdite, c'est pourquoi seuls 9 permis ont pu être délivrés en 2021 et seulement 2 en 2022. Ainsi, plusieurs projets de logements sociaux (opérations supérieures à 10 logements) ont dû être suspendus. La commune se concentre sur les projets en requalification de son parc existant, avec des coûts d'investissement importants qu'elle doit supporter. Une demande d'exemption a été faite pour la période 2023-2025. Entre 2015 et 2022, 13 logements ont été agréés.



Ploubezre : Résidence Boréal réalisée par Coopalis en 2022

Trébeurden

Bilan triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	57	exemptée	exemptée
Réalisés	37		
Taux d'atteinte	64,9%		
% PLAI	32,4%		
% PLS	0,0%		
taux de carence			

Source: bilans triennaux SRU, DDT 22

Trébeurden a été exemptée au titre des deux dernières périodes triennales. Une demande d'exemption a été renouvelée pour la période 2023-2025. De nombreux projets sont engagés en faveur de la production de logements sociaux mais certains ont dû être suspendus en raison de la non-conformité du système d'assainissement. Entre 2015 et 2021, 81 logements ont été agréés.



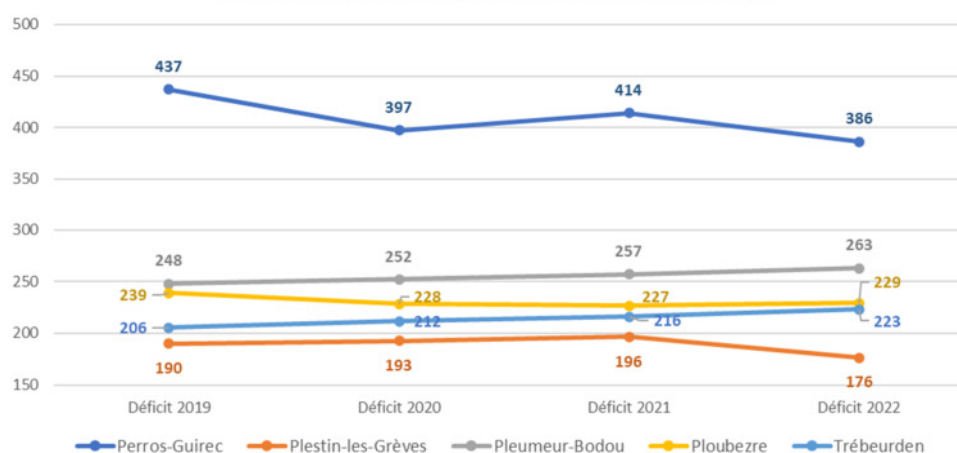
Trébeurden : Opération de Terres d'Armor Habitat et projet Equity

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des déficits de logements sociaux par commune sur la période récente avec des dynamiques différentes en raison des motifs évoqués précédemment :

- Une baisse significative du déficit pour la commune de Perros-Guirec ;
- Des évolutions plutôt stables sur les autres communes : l'accroissement des résidences principales dans le parc privé s'est accompagné d'un effort de production de logement social ce qui a permis de ne pas creuser davantage le déficit.

Evolution du nombre de logements sociaux manquants par année

(source : inventaires SRU DDTM 22, traitements GTC)



Selon les communes, les mises en service de logements sociaux représentent de 63% à 9% des logements commencés. Il convient de les analyser en tenant compte du fait que les documents d'urbanisme des communes imposent une part de logement social (souvent 20 à 25%) pour des opérations à partir d'une certaine taille (généralement plus de 10 logements). Or la recherche de terrains adaptés pour accueillir une opération en petit collectif peut être plus difficile que pour des opérations en individuel. Sur la commune de Plestin-les-Grèves, par exemple, près des trois quarts du potentiel foncier urbanisable défini dans le cadre du PLU se situe en dent creuse sur des tailles de parcelles qui ne sont pas forcément compatibles avec du petit collectif, ce qui explique en partie le faible volume de logements sociaux mis en service entre 2018 et 2021. De plus, sur la période 2020-2022, aucun permis d'aménager n'a été accordé sur les communes de Ploubezre et de Pleumeur-Bodou en lien avec l'impossibilité de raccorder toute opération en petit collectif à la station d'épuration³. La question de la temporalité des opérations est également à prendre en compte pour considérer la part de la production de logement social dans la production totale. La commune de Pleumeur-Bodou fait état d'une durée de plus de 5 ans entre l'acquisition d'un terrain par préemption et la livraison des logements sociaux.

Evolution de la production de logements sociaux au sein de la production totale

Commune	Part des mises en service de logements sociaux dans les logements commencés		
	Nb de logements sociaux mis en service 2018-2021	Nb de logements commencés 2018-2021	Part
Perros-Guirec	78	233	33%
Plestin-les-Grèves	8	50	16%
Pleumeur-Bodou	5	53	9%
Ploubezre	32	51	63%
Trébeurden	40	145	28%
Total	163	532	31%

Source : RPLS 2022 et Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2018-2021) - données arrêtées à fin mai 2023

³ Seuls deux permis d'aménager de 2 lots ont été accordés dans le secteur de Landrellec avec un raccordement à la station d'épuration de Trégastel. Ces terrains étaient néanmoins trop petits pour réaliser une opération de logements locatifs sociaux. Ils étaient en outre éloignés des services.

Volet II : Produire du logement social dans un contexte de plus en plus contraint

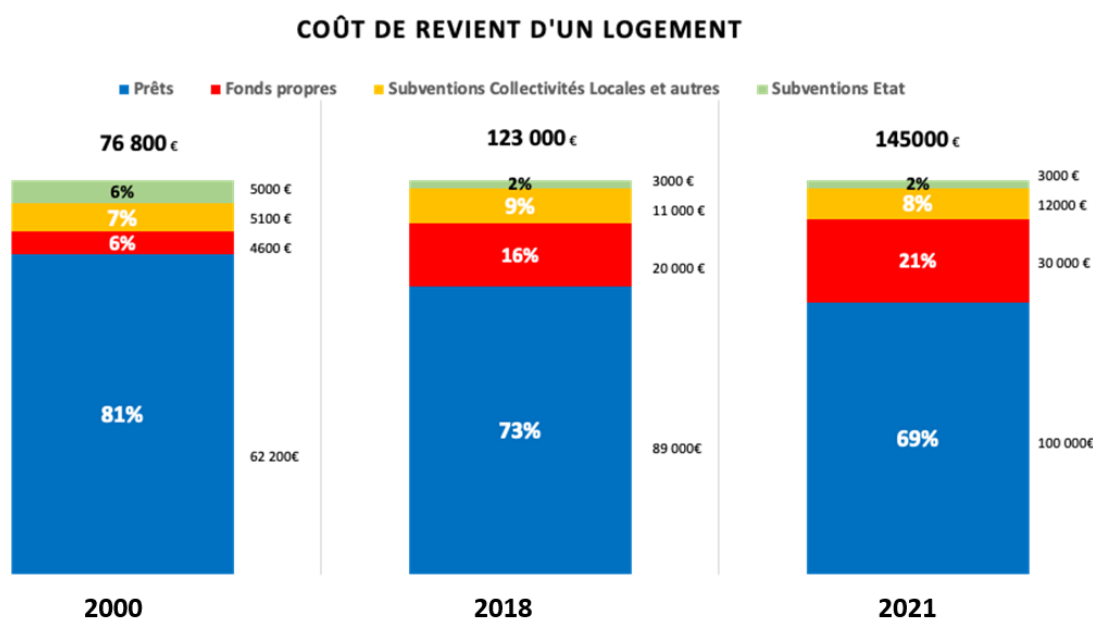
1. Déséquilibres financiers des opérations de logements sociaux

Ces dernières années, les organismes HLM font face à une situation particulièrement difficile qui met en péril la production de logements sociaux sur les territoires en raison d'une forte augmentation des dépenses (coûts de construction, prêts indexés sur le livret A) et d'une réduction des recettes (plafonnement de l'indice de révision des loyers, réduction de loyer solidarité). Pour compenser ce déficit les fonds propres des organismes sont mobilisés à leur maximum mais l'équilibre financier des opérations n'est plus garanti.

❖ Une forte inflation des coûts de construction depuis 2018

Une forte augmentation des coûts de construction est constatée, les prix dépassent les 2000€/m² contre environ 1200€/m² auparavant.

Les bailleurs sociaux financent les opérations à hauteur de 15 à 20% par leurs fonds propres. Cette part a eu tendance à augmenter ces dernières années (cf. graphique ci-dessous).



Source : AROSH

Les opérateurs sont également confrontés à des appels d'offres parfois infructueux dans certains corps de métiers.

❖ Des capacités de production en chute

La priorité est donnée par les bailleurs sociaux à la concrétisation des opérations déjà engagées mais de nombreuses opérations sont suspendues faute de pouvoir trouver ces équilibres financiers. Pour Terres d'Armor Habitat, cela représente près de 155 logements sur le département. Pour BSB, aucune programmation neuve n'est pour le moment envisageable tant que les opérations « en stock » ne sont pas écoulées. La sur-mobilisation des fonds propres grève la production neuve et amène la totalité des bailleurs sociaux présents sur le territoire à réinterroger leur capacité de production.

2. Des leviers pour améliorer les équilibres d'opérations

Face à ces constats, plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour améliorer les bilans financiers :

❖ Une mobilisation de tous les modes de production

Etant donné les difficultés rencontrées par les opérateurs de logements sociaux pour pouvoir sortir des opérations de logement, tous les modes de production sont mobilisés (maîtrise d'ouvrage directe, VEFA, acquisition amélioration...) selon les opportunités qui se présentent.

Part des logements réalisés en VEFA et MOD et AA

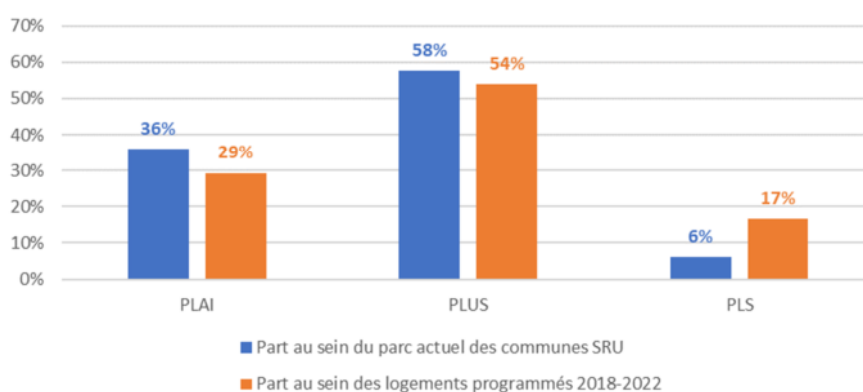
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
VEFA	24	20	25	18%	26%	26%
MOD	111	54	64	82%	71%	66%
AA	0	2	8	0%	3%	8%
Total	135	76	97	100%	100%	100%

Source : agréments de logements sociaux, LTC

❖ Une orientation de la programmation en faveur du PLS

La grande majorité des opérations de logements sociaux prévoient des financements mixtes : PLUS, PLAI, PLS pour répondre à différentes cibles de ménages. Depuis quelques temps, la part de PLS dans la programmation a tendance à augmenter de manière assez significative pour obtenir des loyers plus élevés et donc un meilleur équilibre financier des opérations. Bien que le PLS réponde aux besoins d'une partie des demandeurs (dans un contexte de plus en plus tendu où les ménages qui pourraient se loger dans le parc privé se tournent vers le parc public faute d'offre disponible), il convient de rappeler que 68% des demandeurs de logements sociaux sur le territoire de LTC ont des ressources inférieures au plafond PLAI. La part de PLS est d'ailleurs limitée à 30% maximum dans les communes SRU. La possibilité de faire du « PLUS majoré » est également regardée par les bailleurs sociaux.

Types de financements des logements sociaux au sein du parc actuel et au sein de la programmation dans les communes SRU
(source : RPLS 2022 et LTC)



Ainsi, bien que la part de production de logements sociaux PLS est limitée pour les communes SRU, il faut considérer qu'elle permet parfois de rendre possible la sortie des opérations. Cette production doit d'ailleurs être observée au regard de l'état des lieux du parc actuel. La part que représente l'offre actuelle en PLS dans le parc total de logements sociaux reste très faible pour chacune des communes. Celle-ci est nulle pour la commune de Pleumeur-Bodou, de moins de 10% pour les communes de Perros-Guirec et de Ploubezre et d'environ 10% pour les communes de Plestin-les-Grèves et Trébeurden.

Commune	PLAI		PLUS		PLS	
	parc actuel	logements programmés 2018-2022	parc actuel	logements programmés 2018-2022	parc actuel	logements programmés 2018-2022
Perros-Guirec	54%	28%	39%	49%	6%	22%
Plestin-les-Grèves	38%	20%	51%	80%	11%	0%
Pleumeur-Bodou	17%	40%	83%	60%	0%	0%
Ploubezre	15%	67%	82%	33%	3%	0%
Trébeurden	19%	30%	70%	58%	10%	12%
TOTAL	36%	29%	58%	54%	6%	17%

Source : RPLS 2022 et LTC

❖ **Une mobilisation de l'ensemble des subventions disponibles**

Toutes les aides financières qui peuvent être mobilisées le sont afin d'atténuer les déficits d'opérations :

- Aides à la pierre
- Subventions de l'intercommunalité (règlement d'intervention de LTC revu en date de février 2023). LTC renforce son soutien financier à la production de logement social et à la charge foncière portée par les communes dans le cadre de recyclage foncier ou de renouvellement urbain (cf. 3^{ème} volet, Objectifs, Engagements et Projets).
- Subventions du département (6000€/logement de petite typologie)
- Subventions des communes selon leurs capacités
- « Fonds friche » de l'Etat
- Subventions de la Région dans le cadre de sa future convention territoriale « Bien vivre partout en Bretagne »
- Etc.

❖ **Une négociation sur les marges locales**

En application de la fixation du loyer et des redevances maximum des conventions conclues suivant le code de la construction et de l'habitation, des marges locales sont fixées pour tenir compte de la diversité du marché locatif et de la qualité des opérations.

Si ces dernières sont données par le délégataire à la pierre aux bailleurs sociaux leur permettant ainsi de majorer leurs loyers mensuels de logements sociaux et, ainsi, concourir à l'équilibre des opérations, leur révision est toutefois opérée après consultation de ces derniers.

Aussi, Lannion-Trégor Communauté, par délibération en date du 31 mai 2022, après avoir préalablement consulté les bailleurs, a réactualisé une partie de ces marges locales.

Elles se déclinent de la façon suivante :

(en construction neuve / en acquisition-amélioration)	PLAI-O	PLUS
Majorations techniques / EN CONSTRUCTION NEUVE		
Amélioration des performances thermiques RE 2020-BBIO -10%	5%	5%
Obtention label "Bâtiment bio-sourcé" ou équivalent	3%	3%
Maintien pour PC avant 31/12/2021 de la majoration TR 2012 - 20%	4%	4%
Majorations techniques / EN ACQUISITION-AMELIORATION		
Atteinte étiquette C	4%	4%
Atteinte étiquette B	6%	6%
Atteinte étiquette A	8%	8%
Majorations de localisation : Centres-villes des communes de :		
Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre, Trébeurden et Tréguier	4%	4%
Majorations de typologie		
Réalisation de T2 > 20% des logements de l'opération	3%	3%
Réalisation de T2 > 30% des logements de l'opération	4%	4%
Majorations de qualité de service		
Ascenseur à partir du rdc	5%	5%
Ascenseur à partir du sous-sol	6%	6%
Logt individuel ou rdc collectif avec jardin/terrasse privative >20m ²	2%	2%
Locaux collectifs résidentiels intégrés	Selon calcul	

A noter : majorations locales de loyers jusqu'à 12 % pour les opérations réalisées sans ascenseur ou avec ascenseur obligatoire et 18% dans le cas d'opérations réalisées avec ascenseur non obligatoire

Il convient de préciser que, dans le cadre de cette révision, les élus communautaires ont tenu à maintenir les majorations de localisation à savoir : 4% pour les opérations réalisées dans les communes dites SRU de Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre, Trébeurden ainsi que la commune de Tréguier

Ces marges, appliquées dès 2022, sont pluriannuelles (2 à 3 ans) et sont la référence tant qu'elles n'ont pas été révisées.

Toutefois, au vu des dernières rencontres avec les bailleurs et du contexte général caractérisé par un frein à la réalisation des opérations de logements sociaux, les marges pourraient être revues dans la perspective de la programmation 2024 ; une consultation des bailleurs serait alors à prévoir. A ce titre, les majorations de localisation pourraient être au cœur des débats.

Enfin, en marge de ces majorations, il est à noter les dispositions prises en matière de loyers accessoires : ces derniers, réactualisés suivant l'inflation annuelle, sont systématiquement annexés au premier avenant à la convention de délégation de compétence 2019-2024 de chaque année de programmation. En 2023, ils se déclinent de la façon suivante :

Loyers accessoires			
Garage individuel fermé* / communes de Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre, Trébeurden et Tréguier	34,07 €	38,24 €	57,47 €
Garage individuel fermé* / autres communes LTC	28,47 €	32,14 €	48,21 €
Parking couvert / communes de Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre, Trébeurden et Tréguier	22,74 €	25,46 €	38,24 €
Parking couvert / autres communes LTC	19,55 €	21,43 €	32,14 €
Parking aérien non couvert / accès ind.	9,56 €	10,82 €	16,18 €

Comme pour les marges locales, les montants des loyers accessoires sont plus importants pour les opérations réalisées dans les communes dites SRU de Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre, Trébeurden ainsi que la commune de Tréguier

❖ **Une augmentation de la vente HLM**

Pour gagner en fonds propres et afin de répondre aux objectifs fixés dans leurs CUS, les bailleurs sociaux utilisent la vente HLM sur les patrimoines qui y sont destinés (hors communes SRU). Ce rythme de vente a pour objectif de s'intensifier selon les stratégies mises en place et plus ou moins pro-actives des bailleurs sociaux.

❖ **L'expérimentation de nouveaux montages d'opérations**

Etant donné la problématique importante de coût et de maîtrise du foncier, les opérateurs et les communes envisagent de mobiliser de nouveaux types de montage d'opération tel que le Bail Réel Solidaire permettant de dissocier la propriété foncière de celle du bâti. Ce produit permet de favoriser l'accès social à la propriété dans un contexte particulièrement difficile pour les primo-accédants. Les opérateurs s'y intéressent également pour diversifier leurs produits et leurs montages. Un projet est en cours à Perros-Guirec avec la SECIB. Néanmoins, il existe plusieurs freins au développement de ce produit sur le territoire. La Banque des Territoires ne finance les opérations qu'en zones dites « tendues » (A et B1) et éventuellement à titre dérogatoire en zone B2. L'ouverture des financements en zone B2 permettrait au territoire de pouvoir en bénéficier. D'autre part, ce produit peut ne pas trouver sa clientèle en raison de ses spécificités : absence de plus-value à la revente, nécessité de céder le bien à un ménage sous les plafonds de ressources, contexte de renchérissement des coûts de construction et de l'emprunt, etc.

Volet III : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Différents outils et leviers d'actions en faveur de la production de logements sociaux sont mis en place par les collectivités et leurs partenaires dans un contexte toujours plus tendu et contraint.

1. Action foncière

Sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, les fonciers disponibles à la construction sont limités en raison de l'application de la loi Littoral mais, également, de la présence d'espaces naturels, de zones humides, de secteurs classés sans compter les contraintes topographiques... Cette pénurie du foncier contribue à tendre le marché et augmenter le coût des terrains encore urbanisables, notamment en zone littorale. Ainsi, la commune de Pleumeur-Bodou a ainsi atteint des prix de terrains à bâtir allant jusqu'à 110€/m² (2018). La commune de Trébeurden évoque des coûts du foncier allant d'en moyenne 90€/m² pour un terrain non bâti en zone U et jusqu'à 150€/m² en front de mer.

A Perros-Guirec, les prix varient entre 65€/m² en zone 1AU et 47€/m² en zone 2AU (1^{er} semestre 2023) – la tendance reste à la hausse pour les parcelles en zone 1AU. Le prix de vente des terrains en zone U, avec vue sur mer, s'approche de 400€/m²

LTC a bien inscrit la question foncière comme un enjeu stratégique à l'échelle intercommunale depuis déjà quelques années. Dans le cadre des travaux du PLH, l'agglomération a mis en place un outil de veille foncière en lien avec les DIA à l'étude. Un référentiel foncier a été également réalisé sur les 57 communes. Il doit maintenant être complété par un travail de qualification et de priorisation des gisements fonciers. Une analyse prospective est en cours pour l'identification de parcelles situées en zones urbanisables ayant une certaine emprise et viendra alimenter les travaux du PLUI-H sur le 1^{er} axe du PADD. Il s'agit de fonciers plutôt destinés à du moyen-long termes.

❖ **Mobilisation des outils de veille et de préemption**

A l'échelon communal, toutes les communes SRU ont une veille sur les fonciers urbanisables. Elles sont très attentives aux DIA et la plupart d'entre elles ont un budget spécifiquement alloué aux acquisitions foncières (ex : Pleumeur-Bodou inscrit à son budget entre 60 000€ et 100 000€/an pour les acquisitions foncières : la commune a utilisé le DPU en 2018). Les communes sont donc à l'affût des opportunités et se saisissent de plus en plus du droit de préemption urbain. A Perros-Guirec, l'EPF avait le droit de préemption suite au constat de carence. Mais malgré une montée en puissance de l'utilisation de cet outil, il n'est pas toujours possible d'utiliser le droit de préemption pour limiter la spéculation sur les prix du foncier.

❖ **Mobilisation des outils de portage et de maîtrise foncière**

Une convention cadre a été signée entre LTC et l'EPF Bretagne pour la période 2022-2025. L'EPF a ensuite des conventions opérationnelles avec les communes (1 convention par opération). La convention cadre permet à l'EPF d'avoir une plus grande réactivité et d'intervenir rapidement sur une DIA avec une commune même s'il n'y a pas de convention opérationnelle.

Conditions d'intervention de l'EPF (ces conditions sont cumulatives) :

- Uniquement des fonciers en renouvellement urbain (bâti existant, friches, centres bourgs, etc.)
- Nécessité que 50% de la surface habitable de l'opération soit de l'habitat
- Densité minimale de 20 logements par hectare
- Minimum de 20% de PLUS/PLAI par opération. Possibilité de déroger si l'opération propose du logement abordable (jusqu'à 50%) et pas d'obligation de logement social pour les petites opérations de moins de 5 logements.

L'EPF peut également accompagner les collectivités dans la mobilisation de subventions (ADEME, Fonds vert...) et co-finance ponctuellement des études préalables pour s'assurer que le montage de projet est cohérent.

La quasi-totalité des opérations sont déficitaires et le déficit doit souvent être absorbé par les collectivités. Pour que les bilans financiers ne soient pas trop lourds pour les collectivités, l'EPF a mis en place 2 dispositifs de minoration foncière :

- Une minoration pour travaux : le montant des travaux menés sous l'emprise d'ouvrage de l'EPF Bretagne peut être minoré à hauteur de 60%.
- Une minoration pour réhabilitation : le prix de revient est minoré d'un forfait de 150€ HT/m² à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités.

Le montant total de minoration accordé par l'EPF ne peut excéder 60% du déficit foncier de l'opération.

LTC a également mis en place, dans le cadre du programme d'action de son PLH, une aide sous la forme d'une avance de fonds pour l'acquisition foncière, avec un portage d'une durée de 5 ans. L'agglomération intervient uniquement sur les opérations où l'EPF n'est pas mobilisé. Entre 2018 et 2020, LTC est intervenue en accompagnement de 4 opérations pour un montant total de 616 386€ (nota : l'enveloppe allouée dans le cadre du PLH est de 450 000€/an, soit 2 250 000€ au total). La collectivité peut également soutenir les communes en apportant une aide d'ingénierie foncière et une assistance technique (évaluation de faisabilité, recherche de partenaires et évaluation du bien à acquérir).

Malgré ces dispositifs, les coûts du foncier sont parfois tellement élevés que les projets ne peuvent pas se réaliser. L'EPF mentionne le cas de Plestin-les-Grèves où les propriétaires privés demandent des prix du foncier qui ne permettent pas l'équilibre de l'opération (60€/m² demandé alors que l'équilibre se situerait plutôt à un montant d'acquisition autour de 15-20€/m²). Les communes, dans ce cas, n'hésitent pas à aller négocier directement avec les propriétaires.

Rappelons que, sur le territoire, il existe une pratique généralisée de cession de terrains viabilisés à l'euro symbolique par les communes, la SEM et la SPLA aux bailleurs sociaux, ce qui facilite les équilibres d'opérations grâce à cette implication forte des partenaires.

L'utilisation d'outils très coercitifs (déclaration d'utilité publique – procédure d'expropriation) n'est pas envisagée à ce stade.

2. Urbanisme et aménagement

❖ **Mobilisation des outils présents dans les documents d'urbanisme**

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est contrainte dans les documents d'urbanisme et tend à se resserrer en vue d'une plus grande sobriété foncière, notamment, dans le cadre de l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour parer à cela, le SCoT impose à l'ensemble des communes concernées par les obligations SRU un objectif de 22 logements à l'hectare. Les communes SRU ont, par ailleurs, inscrit dans leur document d'urbanisme des objectifs de production de logements sociaux dans les secteurs de projet allant de 20% à 30% (qui s'applique pour certaines à partir d'un nombre minimal de logements produits). Les communes se sont également appuyées sur les outils réglementaires du PLU pour favoriser la production de logements sociaux (OAP, secteurs de mixité sociale...). La commune de Perros-Guirec a intégré dans son règlement de PLU un certain nombre de principes pour assouplir les conditions d'urbanisation lorsqu'il s'agit d'opérations de logements sociaux : pas de minima parcellaires, emprise au sol augmentée et règles d'implantation plus souples...

LTC a lancé en 2019 l'élaboration de son PLUi-H dont l'approbation est prévue pour 2026. Dans le cadre de ces travaux, l'agglomération compte bien accompagner les communes dans le repérage et l'identification de secteurs de mixité sociale, d'emplacements réservés et d'OAP sectorielles dans lesquelles seront prévues la production d'un certain nombre de logements sociaux.

❖ **Mise aux normes des systèmes d'assainissement**

Plusieurs communes sont concernées par une problématique de saturation des stations d'épuration (Trébeurden, Pleumeur-Bodou, Ploubezre) qui les empêchent de délivrer de nouveaux permis d'aménager (PA) ou de construire (PC). Certains projets ont dû ainsi être mis à l'arrêt en attendant les travaux de mise aux normes (ex : un projet situé en zone 1AU sur la commune de Trébeurden / le projet de ZAC Eco-quartier de Ploubezre). La commune de Pleumeur-Bodou a par ailleurs une zone 2 AU sur le point de devenir caduque. L'autorisation de délivrance de nouveaux permis devrait intervenir :

- Trébeurden : Mise en service STEP : 2ème semestre 2024
 - PA : début 2023
 - PC : été 2023
- Pleumeur-Bodou : Mise en service STEP : 2ème semestre 2025
 - PA : 1er semestre 2024
 - PC : 2ème semestre 2024
- Ploubezre : Mise en service STEP : fin 2026
 - PA : mi-2025
 - PC : fin-2025

Un Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) valant plan d'action a été mis en œuvre par LTC pour remettre aux normes les stations d'épuration. Ce programme fait l'objet d'échanges réguliers avec la DDTM et la Police de l'Eau.

❖ **Lutte contre les recours contentieux**

Certaines communes sont également confrontées à une multiplicité des recours contentieux qui entraînent des retards, voire des annulations de projets. La commune de Trébeurden, par exemple, a comptabilisé 16 requêtes contentieuses (tribunal administratif et cour d'appel) uniquement liées à l'urbanisme sur la période 2020-2022. Elle constate que les demandes de condamnations pour recours abusifs demeurent sans effet et trouve regrettable que les condamnations des associations aux dépens soient très faibles par rapport à celles infligées aux particuliers, car cela ne dissuade pas le dépôt des requêtes. Pour faire face à la recrudescence des recours, les communes de Trébeurden et de Plestin-les-Grèves organisent bien en amont des projets de concertation avec les riverains et les associations environnementales afin d'améliorer leur acceptabilité (réunions publiques, affichage des avant-projets). Les communes de Perros-Guirec et de Pleumeur-Bodou peuvent s'appuyer sur les bailleurs et promoteurs pour organiser cette concertation.

❖ **Mobilisation des outils d'aménagement**

LTC s'est doté d'outils pour développer des projets d'habitat sur son territoire. Dès 2011, une Société d'Economie Mixte d'Aménagement, la SEM LANNION TREGOR a été créée pour réaliser des opérations d'aménagement (jusqu'ici essentiellement des lotissements). LTC est actionnaire majoritaire de la SEM LANNION TREGOR (à hauteur de 83%). L'augmentation des demandes d'intervention de la part des communes et la difficulté de plus en plus accrue d'équilibrer les opérations a abouti à la création d'un nouvel outil d'aménagement et de construction, d'une Société Publique Locale D'Aménagement en 2019. LTC et les 57 communes du territoire sont actionnaires de la SPLA (LTC est actionnaire majoritaire à hauteur de 85% du capital social de la société et les communes représentent 15 % du capital social). La SPLA LANNION TREGOR AMENAGEMENT contractualise avec les communes, ce qui permet d'avoir, si nécessaire, une participation financière de leur part. La SPLA LTA est, par ailleurs, sollicitée pour de nombreuses études préalables. Elle peut négocier en direct avec les propriétaires pour acquérir les terrains. Elle peut également travailler avec l'EPF sur les fonciers plus complexes (friches, centre-bourgs, démolition...).

La SPLA LTA peut intervenir selon différents scénarios :

- en concession d'aménagement classique,
- en concession d'aménagement immobilière,
- en mandat (maîtrise d'ouvrage déléguée) notamment pour les projets en acquisition-amélioration mais aussi en construction neuve

La SPLA LTA permet la sortie de plus petites opérations même s'il y a toujours la question de l'équilibre financier global qui se pose dans le cadre de la production de logement social.

3. Intervention sur le parc existant

❖ *Les difficultés de mise en œuvre d'opérations en acquisition-amélioration*

Face à la difficulté de produire du logement neuf et à l'enjeu de réhabiliter les centres-bourgs et le parc de logements existants, les collectivités sont particulièrement enclines à réaliser des opérations en acquisition-amélioration. Mais elles sont aussi confrontées à un principe de réalité selon lequel l'intervention en acquisition-amélioration nécessite des moyens bien supérieurs à la construction dans le neuf. La commune de Ploubezre, faute de pouvoir construire de nouveaux logements sans travaux préalables de mise aux normes de la station d'épuration, privilégie les opérations dans le parc existant. Mais il est difficile de convaincre les bailleurs sociaux de porter ces projets. La commune s'est donc tournée vers l'EPF pour le portage foncier et vers Soliha pour les travaux en mobilisant l'outil de bail à réhabilitation. A noter que la SPLA LTA pourrait contribuer à la production de logement locatif social sous la forme de convention de mandat pour les communes qui souhaiteraient produire du logement locatif communal agréé LLS bien qu'elle n'a, à ce jour, pas de retour d'expérience en acquisition-amélioration. ..

Les bailleurs sociaux sont sollicités pour réaliser des opérations en acquisition-amélioration mais ne peuvent en réaliser qu'un faible volume en raison des coûts très importants de ce type d'opération. Les conditions d'interventions doivent être particulièrement favorables avec un fort taux de subventions.

❖ *La mobilisation des outils de conventionnement dans le parc privé*

LTC s'est dotée de la délégation des aides à la pierre (niveau 2) et mène conjointement 2 programmes d'amélioration de l'habitat, en lien avec l'ANAH : un programme d'intérêt général communautaire (PIG) sur l'ensemble du territoire et une opération programmée d'amélioration de l'habitat-rénovation urbaine (OPAH-RU) multisites sur les centres-villes de Lannion et Tréguier.

- Accompagnement des propriétaires bailleurs à travers les programmes dédiés :

A travers ses 2 programmes, LTC accompagne les propriétaires, occupants et bailleurs, dans la rénovation de leur logement. Pour ce qui concerne les propriétaires bailleurs, LTC déploie différentes dispositions pour faire la promotion du conventionnement Anah :

- réunion publiques communales pour sensibiliser les propriétaires bailleurs sur l'opportunité de conventionner leur logement en échange d'aides pour réaliser ces travaux ;
- création d'aides propres de LTC, en tant que délégataire, mobilisables en complément des aides de l'Anah (cf. guide des aides de LTC) ;
- mise en place de cycles d'information (en cours juin 2023) auprès des investisseurs potentiels, en lien avec l'ADIL, afin de donner toutes les informations sur l'investissement locatif.

A ce jour, il est à noter qu'en dépit des efforts déployés par l'Agglomération, le bilan mi-parcours du PLH faisait état, sur la période allant de 2018 à 2020, de 30 dossiers conventionnés avec travaux dans le parc privé, contre un objectif de 70 inscrits dans le PLH.

Cette sous-réalisation de l'objectif est accentuée, depuis mars 2022, par la mise en place du dispositif "Loc'Avantages" : en effet celui-ci, en l'absence d'observatoire local des loyers, ne permet plus au délégataire de fixer, dans un certain cadre, les niveaux de loyer pour être éligible au dispositif Anah. De fait, les nouveaux plafonds de loyer établis au niveau national se sont révélés très peu incitatifs, en particulier pour le conventionnement social et très social, qui est celui qui nous intéresse au titre de la présente convention.

- Programme de redynamisation des centres-bourgs et identification des opportunités foncières :

Plestin-les-Grèves : Dans le cadre du programme "Petites Villes de Demain", la commune de Plestin-les-Grèves s'est lancée dans une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU afin de renforcer son accompagnement auprès des propriétaires du centre-bourg (périmètre resserré) et également de traiter des points durs en termes d'habitat vacant et dégradé. De plus, la commune a réalisé un travail qui lui a permis d'identifier deux secteurs pouvant potentiellement accueillir des projets de logements sociaux. Modification du PLU en cours pour passage d'une parcelle communale (10 000 m²) de 2AU en 1AU avec forte contrainte de construction de logements sociaux (au moins 50% ?)

Trébeurden : La commune de Trébeurden s'inscrit dans un programme de redynamisation de son centre-bourg, dans ce cadre, une réflexion est portée sur la réhabilitation d'un ancien local de La Poste avec la possibilité de réaliser 2 logements et un projet de construction d'AH (11 logements).

Ploubezre : qui s'inscrit dans le même programme, a acquis un bâtiment pour faire un projet de 3 logements sociaux et un restaurant. L'étude de redynamisation du centre bourg menée en 2019 a prévu la reconversion de bâtiments communaux et leur réhabilitation en 10 logements sociaux.

Pleumeur-Bodou travaille avec l'EPF à un projet d'acquisition d'un immeuble dégradé en centre-bourg en vue de la réalisation de 2 ou logements.

- Programme de lutte contre le logement vacant :

LTC s'est engagée dans le programme national contre le logement vacant. A ce titre, des campagnes de sensibilisation des propriétaires de logements vacants sont prévues afin d'inciter à la remise sur le marché de ces biens (mobilisation à cette fin de la base LOVAC).

❖ **Une réponse complémentaire apportée par le parc communal conventionné**

Les communes SRU disposent de logements communaux conventionnés (1 logement à Ploubezre, 5 logements à Plestin-les-Grèves, 6 logements à Pleumeur-Bodou et 17 logements à Trébeurden). Cette offre permet de compléter l'offre de logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux, voire de la compenser lorsque les bailleurs sociaux n'interviennent pas sur la commune pour différents motifs. La SPLA LTA peut contribuer à la production de logements sociaux sous la forme de convention de mandat pour les communes qui souhaitent faire du logement communal conventionné. A l'image des attributions réalisées dans le parc social géré par les bailleurs sociaux, des commissions sont organisées afin de sélectionner les candidats. Quelques logements peuvent être fléchés afin de répondre à des situations d'urgence (suite à un sinistre, un conflit etc).

4. Attribution aux publics prioritaires

A travers la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), LTC a défini sa politique d'attributions de logements sociaux déclinée dans deux documents stratégiques :

- Le document d'orientation de la CIL approuvé en séance plénière le 5 avril 2023,
- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) visée en séance plénière le 5 avril 2023.

❖ **Les objectifs en matière d'attributions de logements sociaux**

Cinq orientations ont été définies concernant la stratégie d'attributions de logements sociaux :

1. Accueillir les ménages à faibles ressources de manière équilibrée sur le territoire de LTC. Un objectif de 25% minimum d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPV a été fixé.
2. Poursuivre les actions de revalorisation des quartiers prioritaires de Lannion. Un objectif de 60% minimum d'attributions suivies ou non de bail signé aux ménages des autres quartiles en QPV de Lannion a été fixé.
3. Poursuivre les actions partenariales en faveur de l'accueil et la prise en charge des publics prioritaires. Un objectif de 42.5% minimum d'attributions aux publics prioritaires a été fixé.
4. Faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social afin de mieux répondre à leurs besoins.
5. Suivre et évaluer les politiques d'attribution de logements sociaux.

❖ **Une meilleure prise en charge des ménages prioritaires dans les attributions de logements sociaux**

Plusieurs principes en faveur de la prise en charge des ménages prioritaires sont inscrits dans la CIA, notamment :

- Encourager le développement de logements sociaux en petites typologies et en PLAI-A (LTC apporte des subventions sur ce produit) ;
- Avoir une vigilance lors du positionnement des ménages prioritaires sur un logement pour ne pas les isoler davantage et aggraver leurs difficultés (loyer + charges abordables, à proximité des aménités urbaines)
- Informer les communes sur les dispositifs et les mesures d'accompagnement social qui peuvent être proposés à ces ménages.

Il s'agit d'engagements partenariaux réunissant LTC, les communes ayant du parc social, les services de l'Etat, du département, les bailleurs sociaux, Action Logement, les associations locales (AMISEP) etc.

Volet III : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela, il « détermine, notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires et partenaires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Action foncière			
Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) concerné(s) et partenaires
Effectuer une veille sur les fonciers stratégiques pour le développement d'une offre de logement et notamment de logements sociaux pour les communes SRU	Mobilisation et mise à jour des référentiels fonciers communaux élaboré dans le cadre du futur PLUI-H Veille foncière en s'appuyant notamment sur un suivi des DIA	Dès 2023 + fréquence de mise à jour de l'outil tous les 3 ans au maximum	LTC, communes
Acquérir les fonciers stratégiques afin de mettre en œuvre des projets d'intérêt général - dont le développement de l'offre de logement social	Acquisitions foncières « classiques » et/ou mobilisation du droit de préemption urbain	Selon les opportunités, sur les fonciers stratégiques identifiés	EPF, LTC Communes SRU SPLA LTA, SEM LT
Minorer la charge foncière pour les opérations de logements sociaux	Mobiliser les aides de l'EPF (minoration pour travaux et pour réhabilitation) et de LTC (fonds de concours pour l'acquisition foncière et les travaux ⁴) Réduction de la charge foncière par les communes au travers d'aides directes ou indirectes (prise en charge de la viabilisation, cession		Communes SRU EPF et LTC

⁴ Fonds de concours suivants en direction des communes :

- Fonds de concours « Restructuration de l'habitat en centre-ville/centre-bourg » en soutien de leur charge foncière dans les opérations de recyclage foncier, de renouvellement urbain
- Aide au foncier viabilisé pour les opérations de construction neuve mobilisée au titre de l'enveloppe globale Fonds de concours communaux

	des terrains à un prix minoré ou à l'euro symbolique selon conditions auprès des bailleurs sociaux)		
Maîtriser les coûts du foncier sur le moyen-long termes pour limiter les effets spéculatifs	Politique d'acquisitions foncières publiques, mobilisation d'outils de maîtrise du foncier (Zone d'Aménagement Différée, ...)	Selon les opportunités, sur les fonciers stratégiques identifiés	EPF LTC Communes SRU SPLA LTA, SEM LT
Apporter un soutien en ingénierie aux communes pour les aider à concrétiser leur projet d'acquisition foncière	Mobiliser l'aide en ingénierie foncière et l'assistance technique (évaluation de faisabilité, recherche de partenaires et évaluation du bien à acquérir) proposée par LTC	Selon les opportunités, sur les fonciers stratégiques identifiés	EPF SPLA LTA, SEM LT
Communiquer sur les financements mobilisables pour le soutien à l'aménagement à travers les dispositifs nationaux, régionaux	Communication sur les modalités de sollicitation des « fonds friche » / « fonds vert » / Aides à la pierre, des subventions régionales, etc	Régulièrement	Etat, LTC, Département, Région

Urbanisme et aménagement			
Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) concerné(s) et partenaires
Intégrer l'obligation de réaliser une part de logements sociaux (a minima 20%, voire 100% quand cela est possible) dans les secteurs stratégiques identifiés	Mobiliser les outils du droit des sols permettant d'intégrer une part de logements sociaux dans les projets : règlement des OAP, identification de SMS.	Dans le cadre de l'étude PLUIH 2023-2024	LTC + communes
Accompagner les communes dans l'examen de la faisabilité opérationnelle de leurs projets de logements	Réaliser des études préalables pour évaluer et chiffrer la faisabilité des opérations	Sur sollicitation des communes, selon les opportunités identifiées	LTC (service habitat) EPF (uniquement en co-financement d'études) SPLA LTA, SEM LT
Traduire les obligations de production de logements sociaux incombant aux communes SRU dans les nouveaux documents d'urbanisme	Finaliser l'élaboration du PLUIH en intégrant une dimension prospective qui permette d'anticiper des volumes estimatifs de logements sociaux à produire pour atteindre la part de 20% dans le parc total	Dans le cadre de l'étude PLUIH 2023-2024	LTC + communes
Poursuivre les actions de communication et d'information auprès des habitants pour éviter les risques contentieux	Organiser des réunions publiques en amont des projets, informer via le site Internet de la ville/de l'agglomération	A chaque nouvelle opération programmée	Bailleurs, communes, LTC
S'appuyer sur les outils d'aménagement locaux pour faciliter les montages d'opérations complexes	Collaboration entre la SEM, et la SPLA dans le cadre de montages d'opérations, avec l'appui de LTC dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre		LTC SPLA LTA, SEM LT
Communiquer sur les dispositifs nationaux destinés à accompagner les zones tendues en matière de logement	Relayer les nouvelles mesures réglementaires (taxe sur les résidences secondaires, sur les logements vacants, évolution des zones, nouveaux outils d'aménagement...)	Régulièrement	Etat LTC

Programmation et financement du logement social			
Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) concerné(s) et partenaires
Soutenir financièrement la production et la rénovation de logements sociaux sur le territoire de LTC	Guide des aides 2022-2026 (cf. détail ci-après)	Effectif depuis février 2023	LTC
Expérimenter des montages d'opérations innovants en faveur de l'accession sociale à la propriété	Expérimentation du Bail Réel Solidaire Accompagner LTC et les communes dans leur demande de dérogation pour déployer le BRS en zone B2	2024 ?	Bailleurs sociaux agréés OFS, Banque des territoires, Etat, LTC
Coordonner la programmation annuelle de logements sociaux dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre	Organiser des temps réguliers entre LTC et les bailleurs sociaux pour faire le point sur la programmation envisagée et les éventuels points de blocage (réunions bi-annuelles)	Chaque année	LTC + bailleurs Sociaux SPLA LTA, SEM LT
Encourager la production de T1, T2 et T3 pour répondre à la demande	Mobiliser les aides financières de l'agglomération pour la production de petites typologies (Guide des aides 2022-2026)	Effectif depuis février 2023	LTC + communes + bailleurs sociaux
Travailler sur un meilleur équilibre des opérations de logements sociaux en tenant compte des contraintes actuelles	Mobilisation des fonds propres (entre 15 et 20%) + mobilisation des subventions + ventes HLM hors communes SRU		bailleurs sociaux
Expérimenter de nouveaux produits de logements à destination de certains publics	Saisir toutes les opportunités de développer du logement social, notamment à travers la programmation de structures d'hébergement ou de logement temporaire (sous condition de faisabilité économique et de réponse aux besoins des ménages) Expérimentation de l'habitat modulaire et de l'habitat modulaire mobile à destination des saisonniers et des personnes en insertion et envisager leur conventionnement	2024 ?	Etat + LTC + bailleurs sociaux SEM LT

Faciliter les équilibres financiers des opérations de logements sociaux	Etablir un règlement sur les marges locales	2024	LTC + bailleurs sociaux
---	---	------	-------------------------

❖ **Les aides financières apportées par LTC pour la production et la rénovation de logements**

En date du 7 février 2023, au vu de la nécessaire adaptation des actions et dispositifs d'aides du PLH communautaire en faveur du parc privé et du parc social de logements afin, entre autres, d'augmenter la production de logements, LTC a délibéré son nouveau règlement d'intervention financière pour le soutien à la production de logement dans le neuf et l'ancien. Ce règlement prévoit :

- Aides en faveur de la production de PLUS/PLAI à hauteur de 7 000€ par logement (conditionnées à une participation de la commune d'au moins 5 000€/logement) ; si le foncier est situé en dent creuse 10% du prix de revient HT plafonné à 8 000€/logement ; si le foncier est en démolition-construction 10% du prix de revient HT plafonné à 10 000€/logement ; si le foncier est dans l'ancien 10% du prix de revient HT plafonné à 15 000€/logement. Majoration pour le PLAI-A + 2 000€/logement.
Conditions : A minima 30% de PLAI par opération ; 75% de T1, T2, T3 par opération neuve ; prix d'acquisition VEFA plafonné à 1 900€ HT /m² SH.
- Aides en faveur de la réhabilitation de logements sociaux existants gérés par des bailleurs sociaux à hauteur de 2 500€ par logement.
Conditions : A minima 25 000€ HT de travaux par logement ; a minima 30% de gain thermique.
- Fonds de concours « Restructuration de l'habitat en centre-ville/centre-bourg », au profit des communes, en soutien de leur charge foncière dans les opérations de recyclage foncier, de renouvellement urbain
- Aide au foncier viabilisé, au profit des communes, pour les opérations de construction neuve mobilisée au titre de l'enveloppe globale Fonds de concours communaux

Intervention sur le parc de logement existant			
Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) concerné(s) et partenaires
Accompagner les communes dans les démarches de récupération de biens dégradés en situation de péril, de biens sans maître et de biens en état d'abandon manifeste	Informier et sensibiliser les communes sur les dispositifs prévus notamment par la loi « Vivien » (procédure d'expropriation pour immeuble ou terrain insalubre inapte à l'habitation) et la loi 4DS (délai abaissé à 10 ans pour les biens sans maître situés dans une ORT par exemple) + Possibilité pour la commune de lancer une procédure de déclaration en état d'abandon manifeste sur une parcelle et d'engager une expropriation en vue d'une intervention	Régulièrement	Etat + LTC

	(construction, réhabilitation, aménagement, création de réserve foncière). Accompagner les communes dans les procédures juridiques		
Renouveler les actions de communication auprès des propriétaires privés sur les aides relatives au conventionnement dans le parc privé	Information sur les aides et accompagnement des propriétaires bailleurs privés dans leur projet par le Point Info Habitat de LTC Poursuite des sessions d'information sur l'investissement locatif par LTC en partenariat avec l'ADIL	Régulièrement	LTC
Soutenir financièrement la production de logements sociaux en acquisition-amélioration	Guide des aides 2022-2026 (cf. détail ci-après) Accompagner les communes et bailleurs dans leur montage d'opération afin de rechercher un équilibre financier, notamment en mixant les opérations d'acquisition-amélioration avec les opérations dans le neuf	Régulièrement	LTC + ensemble des opérateurs pouvant soutenir financièrement ce type d'opérations (Etat, SPLA LTA, EPF...)
Sensibiliser les propriétaires à la remise sur le marché des logements vacants	Analyse et mobilisation de la base LOVAC Actions à définir et mettre œuvre en s'appuyant sur le retour d'expérience d'autres territoires		LTC, Communes SRU
Développer une offre locative conventionnée dans le neuf ou en réhabilitation dans l'ancien	Conventionnement des logements communaux notamment dans le cadre des actions de réhabilitation de centres-bourgs et de lutte contre la vacance.		Communes SRU LTC

Gestion et attributions de logements sociaux			
Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Signataire(s) concerné(s) et partenaires
Accompagner certaines communes face aux problématiques de gestion locative dans le parc communal	Réfléchir à un dispositif de soutien pour la gestion locative des logements communaux	2024 ?	LTC
Consacrer à minima 42,5% des attributions de logements sociaux à destination des publics prioritaires	Suivi et évaluation des objectifs fixés dans la CIA au global et par réservataire	Dès 2023	Etat + Action Logement + Bailleurs sociaux + Autres réservataires
Consacrer à minima 25% des attributions de logements sociaux à destination des ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV	Suivi et évaluation des objectifs fixés dans la CIA	Dès 2023	Bailleurs sociaux + Action Logement + Autres réservataires
Assurer une gestion locative des logements communaux sur le même principe que les logements gérés par des organismes HLM dans la mesure du possible	Organisation de commission de sélection des candidats sur dossier pour l'attribution d'un logement communal		Communes SRU

2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal des 5 communes SRU sur le territoire de LTC correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 422 logements sociaux à réaliser au total sur la période triennale 2023-2025.

❖ *Opportunité de solliciter un objectif abaissant*

Dans le cadre des rencontres et des échanges qui ont eu lieu avec les 5 communes concernées par les objectifs de rattrapage SRU, la possibilité de solliciter des objectifs abaissants a été évoquée.

Au vu des difficultés rencontrées pour la production de logement social sur le territoire et des différentes contraintes qui incombent aux communes malgré tous les efforts déployés, cette possibilité de solliciter un objectif abaissant a été considérée avec attention.

Des simulations ont été réalisées sur la base d'un taux abaissant maximum de 25% au lieu de 33%.

Pour chaque commune, les objectifs abaissants ont été comparés aux projets de logements sociaux identifiés pour la période 2023-2025. Au regard de ces éléments et face au constat que même en sollicitant un objectif abaissant ce dernier serait difficile à atteindre, les communes ont décidé de ne pas solliciter d'objectifs abaissants.

❖ **Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**

Commune	Nb de logements sociaux selon inventaire SRU 2022	Taux SRU 2022	Nb de logements sociaux manquants	Taux de rattrapage retenu	Objectif de rattrapage 2023-2025
Perros-Guirec	494	11.2%	386	33%	127
Pleumeur-Bodou	152	7.3%	263	33%	87
Ploubezre	113	6.6%	229	33%	76
Trébeurden	225	10.1%	223	33%	73

En vertu du décret n°2023-601 du 13 juillet 2023, la commune de Plestin-les-Grèves a été exemptée pour la période 2023-2025. Pour autant, la commune adhère pleinement au Contrat de Mixité Sociale et s'engage à poursuivre ses efforts en faveur de la production de logements sociaux. Au moment de l'élaboration du Contrat de Mixité sociale, les communes n'avaient pas encore connaissance de la décision préfectorale d'exemption des obligations SRU. Le calcul du volume de rattrapage pour la période 2023-2025 avait ainsi été estimé pour l'ensemble des communes. Pour la commune de Plestin-les-Grèves, ce volume était de 58 logements.

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS.

Commune	Objectif de rattrapage 2023-2025	Nombre de PLAI minimum (30%)	Nombre de PLS maximum (30%)
Perros-Guirec	127	38	38
Pleumeur-Bodou	87	26	26
Ploubezre	76	23	23
Trébeurden	73	22	22

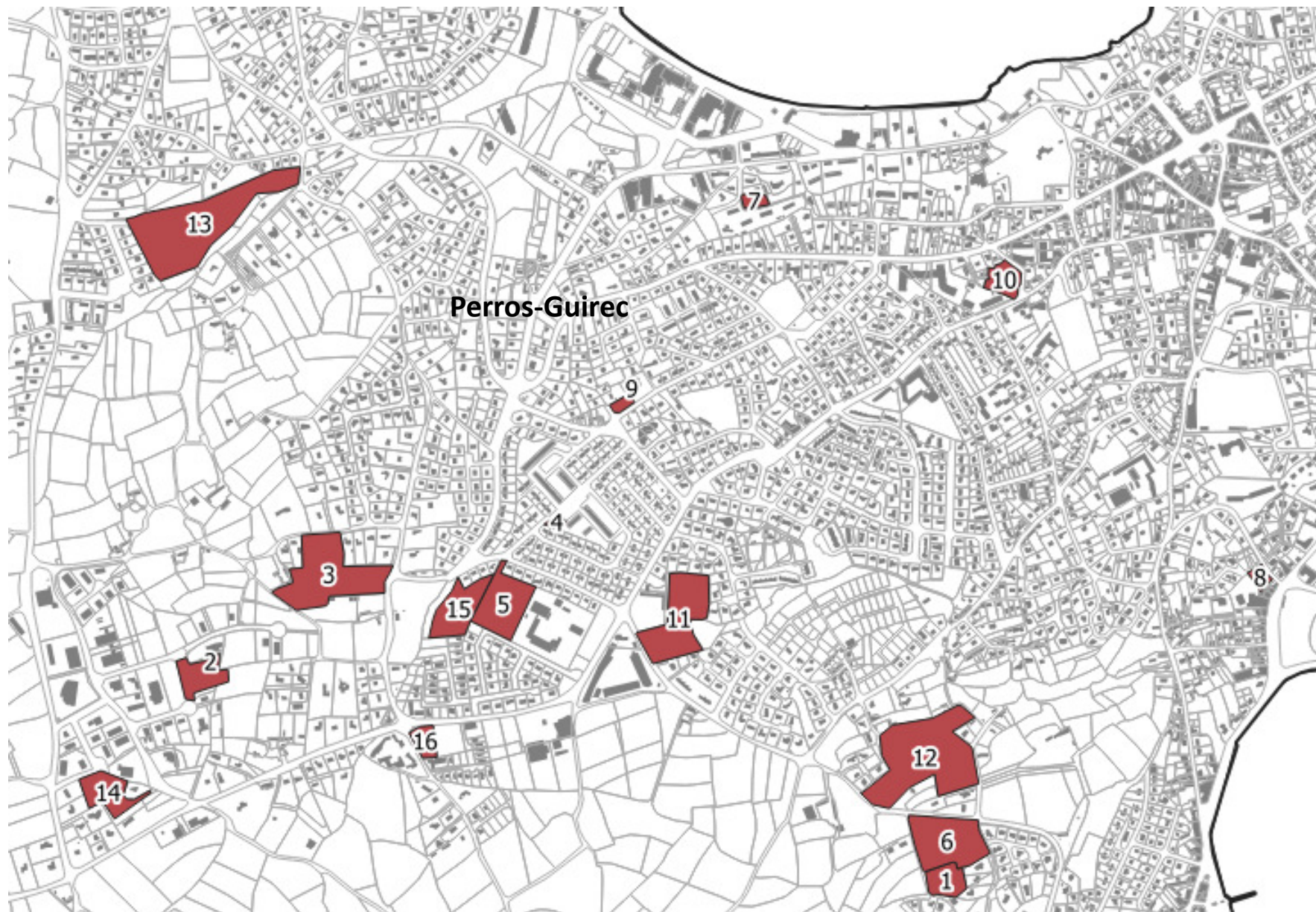
3. Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Pour chacune des communes SRU, les projets de logements envisagés à court, moyen et long termes ont été recensés et caractérisés selon les informations disponibles au cours du 2e trimestre 2023. Ces informations sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancement des projets. Les opérations indiquées dans les tableaux ci-après sont celles connues au moment de la signature du présent contrat. La mise en œuvre des actions du CMS et son suivi doivent permettre d'augmenter le nombre de projets d'agréments durant la période triennale afin d'atteindre les objectifs triennaux liées aux obligations SRU.

Commune	Nom de l'opération	nb de logements	dont logements sociaux	Programmation prévisionnelle	Typologies	Etat d'avancement	Commentaires	Opérateur	Identifiant cartographique
Perros-Guirec	Chemin de Trogoult tranche 1	7	1	1 PLS	T4	PC 2023	Foncier déjà propriété du bailleur social, consultation en cours	TAH	1
Perros-Guirec	Kervoalen - rue du Docteur Calmette	15	15	5 PLAI, 5 PLUS, 5 PLS	T2-T3	Programmation 2023 ou 2024	Foncier déjà propriété du bailleur social, étude en cours pour une densification plus importante.	TAH	4
Perros-Guirec	Adjudant Lejeune	66	14	BRS ?		PC déposé le 20/04/23		La Rance - SECIB	10
Perros-Guirec	Rue de Kervilzic		11	BRS ?		PA 2023		La Rance - SECIB	11
Perros-Guirec	Traou Costiou	19	4			PA 2023		SECIB Tenavia	12
Perros-Guirec	Hauts de Trestraou					PA 2023-2024	en cours d'acquisition	lotissement communal	13
Perros-Guirec	Rue Gustave Eiffel	15	4			PC 2023			14
Perros-Guirec	Route de Pleumeur, rue de Pont Hélé	12	4			PA 2023			15

Perros-Guirec	Route de Kervaslet	20	4					Réalités	16
Perros-Guirec	Aire d'accueil des gens du voyage	20				2024			2
Perros-Guirec	Chemin de Kergadic	27	9	3 PLAI + 1 PLUS + 5 PLS	T3-T4	Programmation 2023		Armorique Habitat	3
Perros-Guirec	Rue Quo vadis		27			Programmation 2023 ou 2024	En partie structure Age et vie, département propriétaire.	TAH	5
Perros-Guirec	Chemin de Trogout tranche 2	23	7			PA déposé le 19/05/2023		Groupe Launay	6
Perros-Guirec	Allée des Hortensias	17	3	3 PLS	1 T2 et 2 T3	PC 2022, programmation 2024	Recours gracieux en cours	Kauffman and Broad + TAH	7
Perros-Guirec	5 rue de la Salle	26	3			PC 2023		Kermarec Promotion	8
Perros-Guirec	Casino - allée de Kerbiriou	15				PC prévu 2023	Quelques logements conventionnés pour les saisonniers (?)		9
TOTAL prévisionnel		282	106*						

* A noter : un reliquat de 10 logements sociaux au titre du bilan triennal 2020-2022 sera comptabilisé sur le bilan triennal 2023-2025 en surplus des 106 logements prévisionnels.

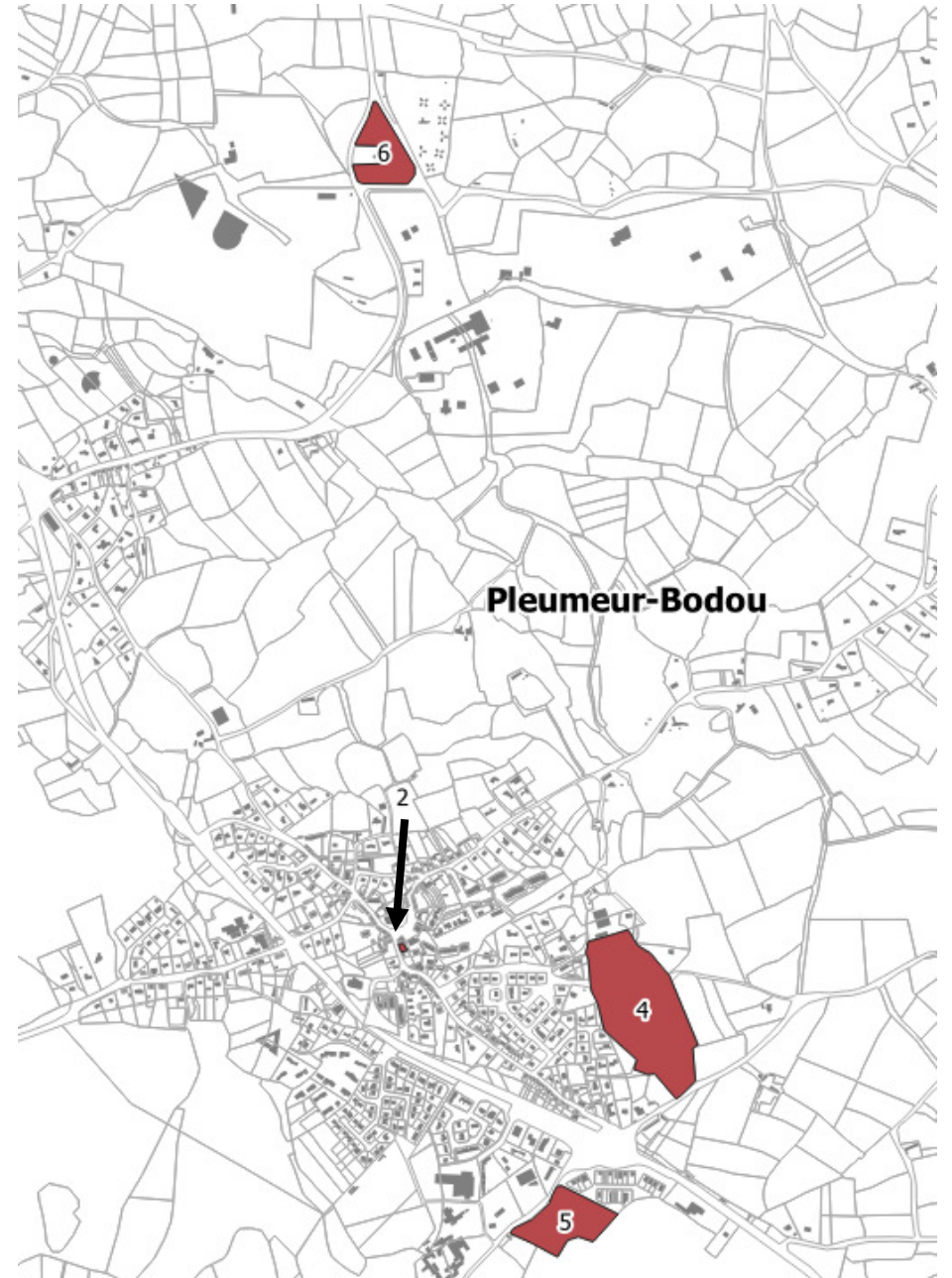
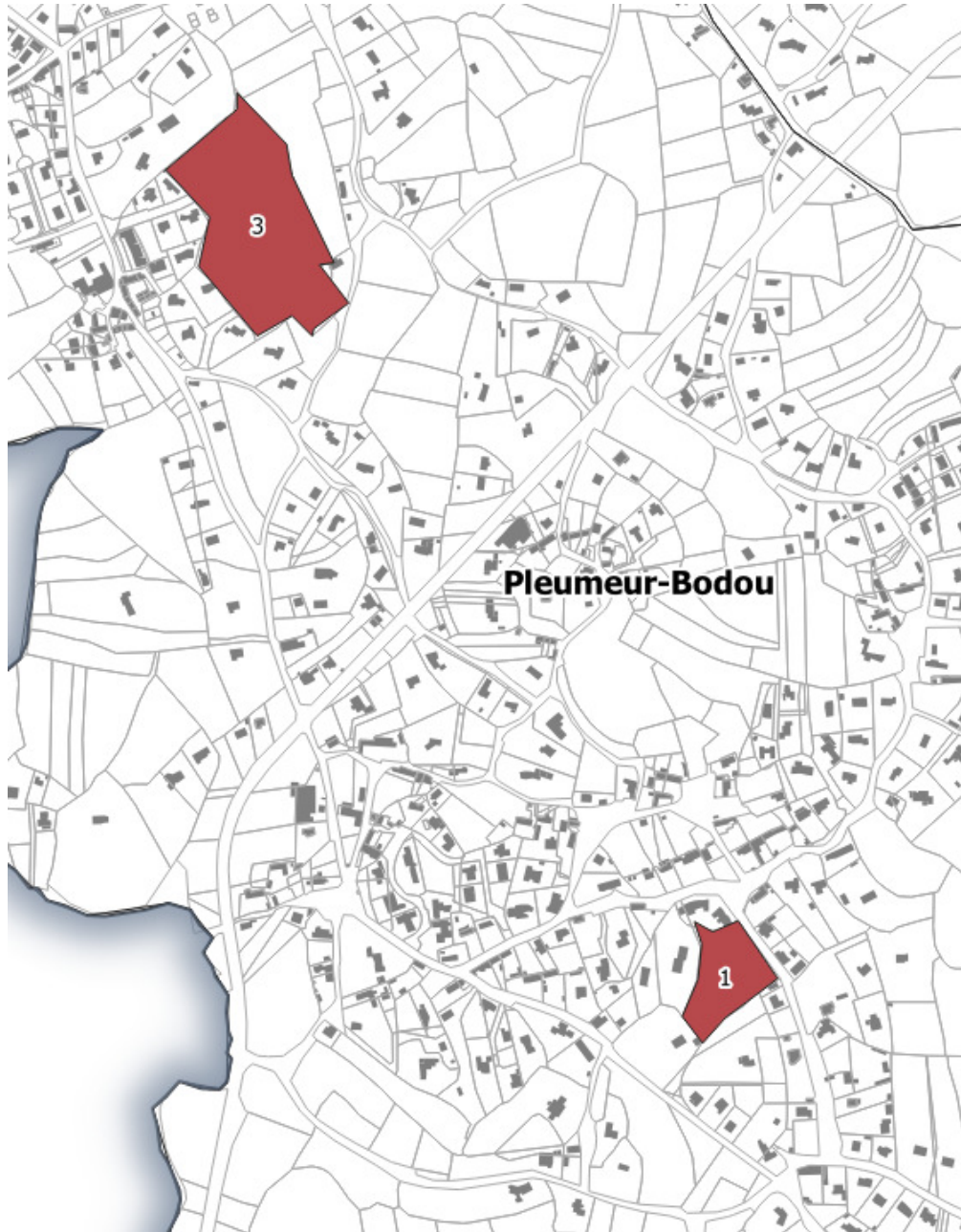


Commune	Nom de l'opération	nb de logements	dont logements sociaux	Programmation prévisionnelle	Typologies	Etat d'avancement	commentaires	operateur	Identifiant cartographique
Plestin-les-Grèves	Terrain foot	25	?			Etude en cours	Nécessite transfert du terrain de foot au préalable		1
Plestin-les-Grèves	Habitat inclusif	20 ou 12 ?	20 ou 12 ?			Programmation 2024 ?	Projet proche EHPAD, logements personnes âgées. 12 logements maximum si on est en inclusif.	TAH	2
Plestin-les-Grèves	OAP centre bourg	?	?			Avant 2026	Négociation foncière EPF – AMO SPLA LTA		3
Plestin-les-Grèves	Place du 19 mars	?	?			Etude en cours			4
Plestin-les-Grèves	Kergall	6	6						5
Plestin-les-Grèves	Kergado	40	20			Avant 2026	Nécessite une révision du PLU		6
Plestin-les-Grèves	Traou An Dour	18	4				Terrain privé + OAP		7
Plestin-les-Grèves	Rue Neuve	?	?				OPAH RU conventionnement ANAH		8
Plestin-les-Grèves	Place de la Mairie	?	6				OPAH RU conventionnement ANAH		9
TOTAL prévisionnel		101	48						



Commune	Nom de l'opération	Nb de logements	Dont logements sociaux	Programmation prévisionnelle	Typologies	Etat d'avancement	Commentaires	Operateur	Identifiant cartographique
Pleumeur-Bodou	Ancienne école élémentaire Kerenoc	20	20		6 T2, 12 T3 et 2 T4	PC déposé fin 2023, programmation 2024		Consultation en cours auprès de plusieurs bailleurs sociaux	1
Pleumeur-Bodou	Immeuble centre bourg	3	3		T2 T3	2024-2025 ?	Acquisition-amélioration Préemption de la mairie. Suivi par l'EPF. Pourparlers en cours avec propriétaire. Condition de relogement par TAH de la propriétaire actuelle.	TAH	2
Pleumeur-Bodou	Lotissement privé Landrellec	28	6		T2 T3	PA en instruction		Acanthe	3
Pleumeur-Bodou	Lotissement Pontourgon	70 ?	24.5			Moyen - long terme	Zone 2AU qui arrive au terme, ne peut pas être aménagé à cause de la station d'épuration Négociation foncière en cours par commune avec appui SPLA LTA AMO SPLA LTA		4
Pleumeur-Bodou	Terrain foot d'entraînement	40 ?	20 ?			Moyen - long terme	Zone 2AUy à modifier. Projet résidence sénior 50% logements sociaux et logements privés		5
Pleumeur-Bodou	Les antennes	4	4			?	3 pavillons ingénieurs France télécom avec possibilité de densification. Modification du PLU : on ne peut plus construire ? À vérifier	TAH	6

TOTAL prévision- nel		165	77						
-------------------------------------	--	------------	-----------	--	--	--	--	--	--



Commune	Nom de l'opération	Nb de logements	Dont logements sociaux	Programmation prévisionnelle	Typologies	Etat d'avancement	Commentaires	Operateur	Identifiant cartographique
Ploubezre	Kreisker	3	3	3 logements communaux conventionnés	2T2+1T3	Permis de construire délivré Début travaux	Portage EPF		1
Ploubezre	St Louis	8	8	8 logements communaux conventionnés	5T2+2T3+1T4	Esquisse	Bail à réhabilitation	Soliha	2
Ploubezre	Ancien STM	6	6	Réhabilitation 2 logements communaux + création 4 logements neufs	4 T3+2T4	Esquisse			3
Ploubezre	Ilot 1	12	12	12 logements conventionnés	T2 T3	Moyen terme	Projet ZAC bloqué par la station d'épuration		4
TOTAL prévisionnel		29	29						



Com-mune	Nom de l'opération	nb de logements	dont logements sociaux	Programma-tion prévi-sionnelle	Typo-logies	Etat d'avance-ment	commentaires	opérateur	Identifiant carto-graphique
Trébeur-den	Christ	63	10			Moyen - long terme	station d'épuration bloque le projet		3
Trébeur-den	Garage Ercor	?	11	11 loge-ments neufs + reprise de logements communaux convention-nés	T2-T3	PC déposé été 2023, program-mation 2024		Armorique Habitat	1
Trébeur-den	La poste	?	2			Long terme	Étude de faisabilité envisa-gée		2
Trébeur-den	Impasse de Milliau	?	2			Long terme	Propriété du CCAS		4
Trébeur-den	Rue du Stade	?	?			2023-2025	AMO SPLA LTA – difficulté de maîtrise foncière		5
Trébeur-den	Corniche de Goas Treiz	?	?			Moyen terme	Étude de faisabilité	Kaufman/ Broad + TAH	6
Trébeur-den	Kerariou	?	?			Long terme	Étude de faisabilité	Senior Group	7
Trébeur-den	Bourg	?	?			Long terme	Étude de faisabilité	Groupe LAUNAY	8
TOTAL prévision-nel		63	25						



4. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

❖ **Gouvernance et pilotage stratégique**

La gouvernance du CMS s'appuie, en tout premier, sur les 5 Communes engagées dans la démarche : Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre et Trébeurden ainsi que sur la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté.

A ce titre, le bloc local « Communes-EPCI » constitue le socle principal d'animation du contrat : il est qualifié de « Groupe opérationnel ». Il pourra s'appuyer autant que de besoin sur les services de la DDTM.

Toutefois, l'instance de gouvernance clé du Contrat est le Comité de pilotage qui assure le pilotage stratégique général.

Composition du Comité de pilotage :

Il regroupe tous les signataires du Contrat et se décline de la façon suivante :

- Représentants de chaque commune :
Le Maire ou son représentant, accompagné des services
- Représentants communautaires :
Le Président et/ou le Vice-président en charge de l'habitat, le Conseiller délégué en charge du logement social, accompagnés des services communautaires référents et, particulièrement, le service Habitat
- Représentants des Services de l'Etat :
Le préfet des Côtes-d'Armor ou son représentant et les Services de la DDTM
- Représentant par bailleur
Un titulaire ou son suppléant accompagné des services
- Représentants des autres signataires
Un titulaire ou son suppléant accompagné des services

Ce comité est élargi aux partenaires cités dans ce contrat. Par ailleurs, il pourra être élargi à toute personne extérieure et à tout organisme expert tel que l'ADEUPa, un cabinet d'étude missionné...

Périodicité des réunions du Comité de pilotage :

Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an. Toutefois, il pourra être convoqué autant de fois que nécessaire.

Prérogatives du Comité de pilotage :

- Evaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal sur la base de bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- Définition de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS
- Examen des futures demandes d'exemption...

Animation du Comité de pilotage reposant sur 3 signataires :

Le bloc local « Communes-EPCI » étant le socle principal d'animation du contrat, le Comité de pilotage est co-présidé par les signataires suivants :

- un représentant d'une commune signataire désigné suivant une présidence tournante annuelle avec désignation d'un suppléant issu d'une autre commune signataire (à noter que la définition des conditions de désignation est du ressort exclusif des 5 communes),
- le représentant de Lannion-Trégor Communauté : le Président ou son représentant ;

De même, l'implication des Services de l'Etat étant pleinement entière, le préfet des Côtes-d'Armor ou son représentant assure l'animation du Comité de pilotage.

Le secrétariat général au service de cette gouvernance sera partagé entre les communes concernées et Lannion-Trégor Communauté :

- Un référent issu des services communaux avec renouvellement annuel suivant la co-présidence du Comité de pilotage (cf. présidence tournante annuelle fixée par les communes)
- Un référent du Service Habitat de Lannion-Trégor Communauté

Ce secrétariat prend en charge les missions suivantes :

- Assurer l'envoi des invitations, rédiger les comptes rendus...
- Prendre les dispositions pour préparer les documents présentés en réunion
- Procéder au recueil de données en vue de l'établissement des bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- ...

❖ **Animation et suivi opérationnels**

En amont du Comité de pilotage, le Groupe opérationnel, ayant en charge principalement le suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat, est constitué des communes de Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves, Pleumeur-Bodou, Ploubezre et Trébeurden ainsi que de Lannion-Trégor Communauté.

Composition du Groupe opérationnel :

Il regroupe les personnes suivantes :

- des représentants de chaque commune :
Le Maire ou son représentant
Les services communaux référents
- des représentants communautaires :
Le Vice-président en charge de l'habitat
Le Conseiller délégué en charge du logement social
Les services communautaires référents et, particulièrement, le service Habitat
- les Services de l'Etat :
La DDTM22

Ce Groupe pourra être élargi à tout partenaire, toute personne extérieure et à tout organisme expert tel que l'ADEUPa, un cabinet d'étude missionné...

Périodicité des réunions du Groupe opérationnel :

Ce Groupe opérationnel se réunit en amont de chaque Comité de pilotage. Toutefois, il pourra se réunir autant de fois que nécessaire. Ce groupe se réunira dès la première année de mise en œuvre du présent contrat afin que la commune de Perros-Guirec puisse présenter aux autres communes les éléments de bilan, les outils et moyens mobilisés qui ont permis de dépasser l'objectif de production sur la dernière triennale et lever la carence.

Prérogatives du Groupe opérationnel :

- Etablissement de bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat en vue du Comité de pilotage
- Suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat
- Préparation du Comité de pilotage
- Préparation des rapports d'évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal
- Recueil des données sous forme de tableaux de bord et établissement de tout autre document utile au suivi du Contrat
- Force de proposition dans le cadre de la mise en œuvre d'actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS...

Animation du Groupe opérationnel :

- Le représentant assurant la co-présidence du Comité de pilotage (cf. « Animation du Comité de pilotage ci-dessus ») ; en cas d'absence, il sera remplacé par son suppléant ;
- le représentant de Lannion-Trégor Communauté : le Vice-président en charge de l'habitat ou le Conseiller délégué en charge du logement social en cas d'absence

❖ ***Effets, durée d'application, modalités de modification***

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le 28 septembre 2023

PERROS-GUIREC

Erven LEON
Maire
Signature

PLESTIN LES GREVES

Christian JEFFROY
Maire
Signature

TREBEURDEN

Bénédicte BOIRON
Maire
Signature

PLEUMEUR-BODOU

Pierre TERRIEN
Maire
Signature

PLOUBEZRE

Brigitte GOURHANT
Maire
Signature

EPF Bretagne

Carole Contamine
Directrice Générale
Signature

Sous-préfecture de Lannion

Thomas ODINOT
Sous-Préfet
Signature

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

Gervais EGAULT
Président
Signature

SEM LANNION TREGOR

Hervé GUELOU
Président Directeur Général
Signature

TERRES D'ARMOR HABITAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

*BATIMENTS ET STYLES DE
BRETAGNE*

Prénom Nom
Qualité
Signature

LA RANCE

Prénom Nom
Qualité
Signature

COOPALIS

Bruno FIEVET
Directeur général
Signature

ARMORIQUE HABITAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

*SPLA LANNION TREGOR
AMENAGEMENT*

Guirec ARHANT
Président Directeur Général
Signature

VENTE DU LOCAL COMMUNAL – 1 RUE DU CENTRE

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que par délibération en date du 4 mai 2023, le local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble située 1 rue du Centre et cadastré section AE n°65 (43 m²), a été déclassé en vue d'être vendu.



Suite à cette annonce, 8 personnes se sont montrées intéressées pour acquérir ce bien. Seules 4 offres ont été formulées ; une s'élevant à 70 000€, une autre à 85 000€ et deux à 100 000€ dont une qui a été retirée.

Le service des Domaines a estimé la valeur vénale de ce bien à 70 000€ ; son avis est annexé à la présente délibération (avis N°2023-22168-12709).

Compte-tenu de cette évaluation, il est proposé de retenir l'offre la mieux-disante présentée par Monsieur et Madame Patrice LE SCORNEC.

Monsieur le Maire rappelle que, dans l'acte d'acquisition du 7 janvier 1994, ce bien est désigné de la manière suivante :

« Un magasin situé au rez-de-chaussée, formant le lot portant le numéro UN (1) (...) et les TROIS CENT SOIXANTE / MILLIEMES (360 / 1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble ».

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal :

- **d'AUTORISER** la vente de ce bien au profit de Monsieur et Madame Patrice LE SCORNEC moyennant le prix principal de 100 000€ auquel s'ajouteront les honoraires de négociation ;

- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à conclure et à signer une promesse de vente ainsi que tous actes (dont acte authentique de vente), nécessaires à la réalisation de cette opération, avec Monsieur et Madame Patrice LE SCORNEC, avec une clause de substitution de personne morale.
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette opération.

Monsieur le Maire précise que la vocation commerciale de ce local devra être maintenue.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :
Adopté à l'unanimité des membres présents

Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances Publiques de Bretagne
et du département d'Ille-et-Vilaine

Le 14/03/2023

Pôle d'évaluation domaniale de Rennes
Avenue janvier – BP 72102
35021 RENNES CEDEX 9
Courriel : drfip35.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques
de Bretagne et du département
d'Ille-et-Vilaine

POUR NOUS JOINDRE

à

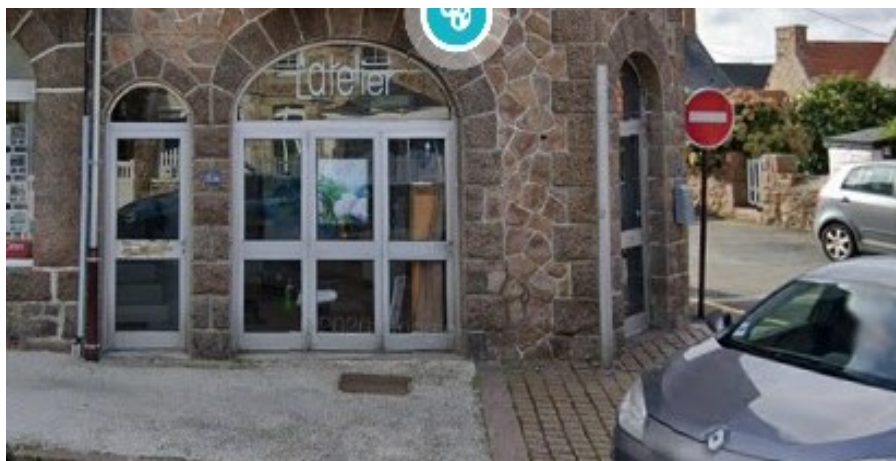
Affaire suivie par : Jean-Marie Zoppis
Courriel : jean-marie.zoppis@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02.99.66.29.43

MONSIEUR LE MAIRE DE PERROS-GUIREC

Réf DS: 11504617
Réf OSE : 2023-22168-12709

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Rez-de-chaussée d'un immeuble

Adresse du bien : 1 RUE DU CENTRE 22700 PERROS-GUIREC

Valeur : **70 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Bourreau Magalie . Responsable Pôle urbanisme .

2 - DATES

de consultation :	15/02/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
-----------	--------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession du rez-de-chaussée d'un immeuble .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Bien situé au centre-ville

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Local occupé par des services municipaux (office tourisme, bibliothèque) puis loué comme atelier d'artiste .

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante : AE 65 .

4.4. Descriptif :

Rez de chaussée d'un immeuble en pierres comprenant une partie commerciale et un w-c .

Ensemble en bon état d'entretien .

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.5. Surfaces : Environ 35 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de PERROS-GUIREC .

5.2. Conditions d'occupation

Libre .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU de la commune de PERROS-GUIREC

6.2.Date de référence et règles applicables

Parcelle située en zone UB

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Ventes récentes de commerces à PERROS-GUIREC .

Date de l'acte	Adresse	Montant	Surface	Prix /m ²
15/12/21	95 rue E Renan	150 000 €	47 m ²	3 191 €/m ²
06/04/20	9 place Hotel de Ville	100 000 €	88 m ²	1 136 €/m ²
15/04/22	1 Bd J Mermoz	11000 €	50 m ²	2 200 €/m ²
			Moyenne	2 175 €/m ²

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Sans objet

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Pour tenir compte de la petite surface de ce commerce le service retient d'après les termes de comparaison : **2 000 €/m²** .

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à : **35 m² x 2 000 € = 70 000 €**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 63 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, **elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.**

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours **vendre à un prix plus élevé** sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Jean-Marie ZOPPIS

Inspecteur des Finances publiques

2023-150-7.1**CRÉATION DE LA RÉGIE D'AVANCE DES FRAIS DE DÉPLACEMENT DU MAIRE**

VU les articles R1617-1 à R1617-18 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la création des régies de recettes, des régies d'avances et des régies de recettes et d'avances des collectivités territoriales et de leurs établissements publics locaux,

VU décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et notamment l'article 22 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2015 relative aux frais de mission des élus,

VU la délibération N°2017-227-4.5 du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2017 instaurant le RIFSEEP (Régime Indemnitaire tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel),

VU la délibération N°2020-80-5.4 du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020 autorisant le maire à créer, modifier ou supprimer des régies communales en application de l'article L 2122-22 al. 7 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le décret N°2022-1605 du 22 novembre 2022 portant application de l'ordonnance N°2022-408 du 23 mars 2022 relative au régime de responsabilité financière des gestionnaires publics et modifiant diverses dispositions relatives aux comptes publics,

VU l'avis conforme du comptable public assignataire en date du 13 septembre 2023 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE

ARTICLE PREMIER - Il est institué une régie d'avances auprès de la Direction Générale des Services pour les frais de déplacement du Maire (inscription congrès, séminaires, titres de transports, hébergement, frais de restauration...).

ARTICLE 2 - Cette régie est installée à l'Hôtel de Ville de Perros-Guirec.

ARTICLE 3 - La régie fonctionne du 1^{er} janvier au 31 décembre.

ARTICLE 4 - La régie paie les dépenses suivantes :

1° : Les titres de transports (billet d'avion, de train, location de voitures...), des cartes de réduction si besoin – Article = 65312

2° : L'hébergement du Maire dans le cadre de ses déplacements : réservation et règlement de chambre d'hôtels – Article = 65312

3° : Les frais de restauration (réservation et règlement lorsque cela est nécessaire et prévu lors de l'inscription, remboursements du Maire sur présentation de justificatifs dans certains cas...) – Article = 65312

4° : Les frais d'inscription aux séminaires, congrès (lorsque cela est nécessaire et prévu lors de l'inscription) – Article = 65312

ARTICLE 5 - Les dépenses désignées à l'article 4 sont payées selon les modes de règlement suivants :

1° : en numéraire

2° : en chèque

3° : par carte bancaire

4° : par virement bancaire

ARTICLE 6 - Un compte de dépôt de fonds est ouvert au nom du régisseur ès qualité auprès de la trésorerie de Lannion.

ARTICLE 7 - L'intervention d'un (de) mandataire(s) a lieu dans les conditions fixées par son (leur) acte de nomination.

ARTICLE 8 - Le montant maximum de l'avance à consentir au régisseur est fixé à 1 200 €.

ARTICLE 9 : Le régisseur est tenu de verser au comptable public assignataire le montant de l'encaisse dès que celui-ci atteint le maximum fixé à l'article 8 et au minimum une fois par mois.

ARTICLE 10 - Le régisseur est tenu de verser au comptable public assignataire la totalité des justificatifs des opérations de dépenses à chaque versement et au minimum une fois par mois.

ARTICLE 11 – Le régisseur percevra une indemnité de fonction, de responsabilité et d'expertise (IFSE) correspondant à sa fonction de régisseur et au groupe de fonctions auquel il est rattaché.

ARTICLE 12 – Le mandataire suppléant percevra une indemnité de fonction, de responsabilité et d'expertise (IFSE) correspondant à sa fonction de régisseur et au groupe de fonctions auquel il est rattaché.

ARTICLE 13 - Le Maire de PERROS-GUIREC et le comptable public assignataire du service de gestion comptable de Lannion sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution de la présente décision.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté par 24 voix POUR - Et 5 abstentions : Pierrick ROUSSELOT – Véronique BOURGES - Jean-Pierre GOURVES – Alain NICOLAS - Michel-Philippe DUAULT

Monsieur le Maire fait savoir que cette régie ne concernera que les déplacements extérieurs. Il est en effet compliqué de réserver à distance. Cela facilitera le travail de l'assistante. Cela ne changera rien par rapport aux dépenses existantes.

Pierrick ROUSSELOT fait remarquer que le service fonctionne aujourd'hui. On crée une régie pour une dépense de l'ordre de 3 000€ à l'année. Il se demande si cela justifie une telle régie.

Monsieur le Maire répète que cette régie sera de nature à faciliter le travail.

Pierrick ROUSSELOT indique qu'il s'abstiendra.

BAIL DÉROGATOIRE 2023 – LES PETITS NAGEURS

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'en date du 14 Avril 2022 il avait été voté à l'unanimité en faveur de la société « Les Petits Nageurs » l'autorisation

d'installer du 20 juin au 1^{er} septembre une piscine éphémère sur l'espace privé de la maison du complexe sportif de Kérabram.

Cette décision faisait suite au constat du gouvernement BLANQUER de la recrudescence des noyades chez les enfants de moins de 6 ans et d'une mise en place d'une politique volontariste pour lutter contre les noyades.

La Ville de Perros-Guirec œuvre depuis de nombreuses années auprès de tous les enfants du cycle 2 des établissements scolaires publics et privé et finance les cycles d'apprentissage du Savoir Nager et les transports correspondants sur le temps scolaire.

Afin de compléter cette politique volontariste du temps scolaire mais également de répondre à une demande des familles sur les temps en dehors de l'école, il est demandé de renouveler ce bail dérogatoire au titre de l'année 2023 aux mêmes conditions.

Des séances d'apprentissage sont encadrées par un professionnel diplômé à destination d'enfants âgés de 4 ans et plus, de manière individuelle ou en petit groupe d'environ 4 enfants.

Un bail dérogatoire vient cadrer la location des 70 m² de terrain réservé exclusivement à cette activité éducative aquatique.

Le montant forfaitaire de la location s'élève à 1 500 euros. Toutes les dépenses relatives à l'eau et à l'électricité restent à la charge du locataire.

Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la location du terrain en parcelle 531,
- **d'APPOUVER** le renouvellement du bail dérogatoire,
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le bail dérogatoire.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :
Adopté à l'unanimité des membres présents

BAIL DÉROGATOIRE

(C. com., art. L. 145-5)

Nom et Prénom du Preneur

Société "Les Petits Nageurs"
Numéro de SIRET 477730287 00026
64 rue de Rohellou 22700 Perros-Guirec.

Directeur : François-Xavier LE GAOUYAT

Coordonnées

Mail : fxlega@yahoo.fr

Mobile :06 63 06 51 11

Dates du bail

Du 29 Juin 2023 au 3 septembre 2023

Bail dérogatoire

Les soussignés :

Monsieur Erven LÉON, Maire de Perros-Guirec, agissant au nom et pour le compte de la commune de Perros-Guirec,

Monsieur Le GAOUYAT François-Xavier, Directeur Société "Les Petits Nageurs", Numéro de SIRET 477730287 00026 dont le siège social est au 64 rue de Rohellou 22700 Perros-Guirec

Ont convenu ce qui suit :

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES PARTIES CONTRACTANTES

I. – Le bailleur

Monsieur le Maire, Erven LEON, demeurant Place de l'hôtel de Ville de Perros-Guirec

Ci-après dénommé « le bailleur » dans le cours du présent acte.

II. – Le preneur

Monsieur Le GAOUYAT François-Xavier, Directeur de la Société "Les Petits Nageurs"

demeurant au 64 rue de Rohellou 22700 Perros-Guirec

CONVENTIONS PRÉLIMINAIRES

Il est ici précisé :

– qu'en cas de pluralité de bailleurs comme de preneurs, il y aura solidarité soit entre bailleurs, soit entre preneurs, dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent acte ;

– que les dénominations « le bailleur » et « le preneur » s'appliqueront pareillement, qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent ;

– que les termes « bien(s) », utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre.

Bail dérogatoire

BAIL :

Monsieur le Maire de la Ville de Perros-guirec consent au preneur **Monsieur Le GAOUYAT François-Xavier, Directeur** Société "Les Petits Nageurs" qui accepte expressément un bail par référence expresse aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce et, par conséquent, dérogatoire en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce pour les locaux ci-après désignés et dont les conditions sont définies ci-après,

À **Monsieur Le GAOUYAT François-Xavier, Directeur** Société "Les Petits Nageurs"

Preneur qui accepte, en déclarant expressément qu'il a parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 145-5 susvisé et qu'il a la volonté commune, avec le bailleur, de déroger au statut de la propriété commerciale résultant des dispositions précitées, en ce qui concerne le présent bail conclu en application dudit article L. 145-5 régissant cette faculté de dérogation légale aux dispositions du statut des baux commerciaux codifié aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

DÉSIGNATION :

Le terrain ci-après désigné dépend d'une propriété privée de droit public sis à Perros-Guirec, Route de Pleumeur-Bodou au sein du complexe sportif de Kérabram.

Il comprend : Un espace herbeux de 70 m²



Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, les preneurs déclarant parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités.

Bail dérogatoire

DURÉE :

Le bail est consenti et accepté pour une durée déterminée à compter du 29 juin 2023, pour se terminer de plein droit le 3 septembre 2023, date à laquelle le preneur libèrera complètement la parcelle.

Toutefois, il est expressément convenu entre les parties que le preneur pourra mettre fin au présent bail de manière anticipée à tout moment, sous réserve d'un préavis de deux semaines, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ledit bail prendra fin par la seule survenance du terme sans qu'il soit besoin qu'un congé ou qu'une notification soient délivrés ainsi que les parties en ont expressément convenu.

En conséquence, le preneur s'oblige à libérer les lieux à l'expiration du bail et à les restituer libres de tout occupant, matériel et mobilier au plus tard à cette date ; à défaut, son expulsion pourra être poursuivie sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

En outre, le preneur qui se maintiendrait indûment dans les lieux loués au-delà du terme du présent bail dérogatoire sera redevable de plein droit d'une indemnité mensuelle égale au double du loyer ci-après stipulé et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Il est rappelé que de convention expresse entre les parties, ce bail déroge aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, conformément aux termes de l'article L. 145-5 dudit code.

DESTINATION DES LIEUX :

Le terrain sus-désigné ne pourra servir au preneur que pour l'exploitation d'une piscine de plein air, à l'exclusion de tous autres commerces, le preneur s'interdisant, d'y exploiter, même temporairement, des commerces ne répondant pas à la nature ci-dessus précisée.

En raison de la volonté formelle exprimée par les parties, d'un commun accord entre elles, de déroger au statut de la propriété commerciale résultant des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, le preneur s'interdit de se prévaloir, sous aucun prétexte, des dispositions régies par les articles L. 145-47 et suivants du Code de commerce relatives à la déspecialisation, à l'effet de signifier au bailleur toute demande d'adjonction à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, ou toute demande d'autorisation à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celle ci-dessus prévue. De toutes façons, le bailleur entend se réserver toute liberté d'accorder ou de refuser, selon sa convenance, toute demande qui pourrait lui être faite aux fins ci-dessus, en dépit de l'interdiction imposée aux preneurs et acceptée par eux.

Bail dérogatoire

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

ÉTAT DES LIEUX – ENTRETIEN – JOUISSANCE :

- a) Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état
- b) Il les entretiendra en bon état de réparations locatives pendant tout le cours du bail et il le rendra à leur sortie conformes à l'état des lieux qui sera établi lors de la prise de possession du terrain par le preneur, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location. Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et les preneurs. Un état des lieux sera également établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des lieux loués.
- c) Il en jouira à l'exemple d'un bon père de famille et suivant la destination qui leur est donnée, comme on le verra ci-après ; il ne pourra rien faire, ni rien laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le bailleur des dégradations et détériorations qui seraient faites dans le terrain loué et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

GARANTIE :

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises leur appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

TRAVAUX – RÉPARATIONS – EMBELLISSEMENTS :

- a) Le preneur ne pourra faire, dans les lieux loués, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changement de distribution, percement de murs, cloisons ou planchers, sans le consentement express et par écrit du bailleur. Les travaux qui seraient autorisés seront éventuellement exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.
- b) Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur pendant le cours du bail resteront la propriété du bailleur à la fin du bail, sans aucune indemnité pour le preneur, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux, dans leur état primitif, aux frais du preneur, ce qu'il pourra exiger de celui-ci, même s'il a autorisé lesdits travaux.

Bail dérogatoire

c) Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres que le bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit leur importance, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

CONDITIONS GÉNÉRALES :

a) Le preneur ne devra apporter dans le terrain aucun trouble de jouissance ; il devra se conformer au règlement du complexe sportif de Kérabram applicable à tous les usagers, notamment : prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles; exercer une surveillance sur leur personnel et veiller à sa bonne tenue ; ne faire aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques en dehors de l'espace herbeux loué c'est-à-dire à l'entrée de la propriété (petit et grand portail), sur le parking du complexe sportif, devant l'entrée de la maison située sur le même du terrain, dans la cour ou autres lieux communs.

b) L'implantation des ouvrages, des constructions et des canalisations est précisée avant exécution des travaux dans un dossier qui est remis au Maire de la Commune de PERROS-GUIREC et qui comprend notamment :

1° - un plan de situation

2° - les plans détaillés des installations projetées sur le terrain

Ce projet doit tenir compte des conditions imposées dans l'intérêt public et il est rectifié en conséquence s'il y a lieu.

c) Il satisfera aux charges de la Ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage et ils rembourseront au bailleur celles de ces charges avancées par lui ainsi que les prestations et fournitures. Il se conformera à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter, à ses frais, tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

d) Ils devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, court-circuit ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsables des conséquences de leur négligence à ce sujet.

e) Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à eux-mêmes ou aux gens à leur service, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau, le gaz et l'électricité viendraient à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de la piscine.

Bail dérogatoire

f) Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où ils seraient troublés dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf, bien entendu, recours direct contre l'auteur du trouble.

g) Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans le terrain loué aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

CONDITIONS SPÉCIALES CONCERNANT LA PISCINE :

a) Le preneur devra au moins un mois avant son installation, présenter un plan ou illustration détaillé de l'ensemble de son installation au bailleur pour validation.

b) Sur présentation d'un plan d'aménagement global au moins un mois avant son installation il pourra faire une installation de tentes mobiles sur le terrain loué. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

c) Il ne pourra faire aucun étalage en dehors de la piscine et ne devra séjourner aucun objet sur le trottoir, le parking.

d) Il ne pourra effectuer sur le terrain aucun travail bruyant susceptible de gêner les autres usagers du complexe sportif.

e) Il ne pourra emmagasiner sur le terrain, des marchandises ou objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou émanations dangereuses ou malsaines et qui présenteraient des risques d'accident ou d'incendie ; le preneur restera responsable des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de cette interdiction.

f) Le preneur ne pourra faire aucun déchargement ni dépôt, même temporaire, de marchandises ou objets dans l'entrée du terrain, ni au niveau du petit comme du grand portail.

g) Au moins un mois avant son installation et sur présentation de plan ou illustration détaillé, le preneur pourra, avec l'accord du propriétaire, installer une enseigne extérieure portant leur nom et la nature de son activité. L'installation sera faite aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement installée ; il devra l'entretenir en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

h) Toutes réparations, grosses ou menues, et les remplacements ou réfections qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces, volets ou rideaux de fermeture de la piscine seront à la charge exclusive du preneur qui devra les maintenir en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement.

Bail dérogatoire

- i) Le preneur prendra soin d'afficher le règlement intérieur du fonctionnement de la piscine qui, suite à la déclaration de l'activité au sens de l'Annexe III-7 art. A322-4 du Code du Sport, fera apparaître notamment la qualité des services proposés, le public accueilli et le nombre maximum d'usagers dans la piscine, les diplômes des encadrants, le dernier rapport de l'ARS, le protocole d'hygiène interne plan précis des installations, la politique tarifaire, les numéros d'urgence, les horaires d'ouverture. Le bénéficiaire sera soumis en matière de publicité, aux dispositions réglementaires en vigueur.
- j) Les eaux de baignade, considérées comme non-polluées doivent être évacuées vers les canalisations d'eaux pluviales lorsque le bassin est vidé. Attention : pour éviter toute pollution de cours d'eau, tout apport de produit de traitement de l'eau (chlore, brome) doit impérativement être arrêté au minimum 48 heures avant de vider le bassin.
- k) Les eaux de nettoyage (chargées en détergent, acide, eau de javel...) et les eaux de lavage des filtres, considérées donc comme polluées doivent être évacuées dans les canalisations d'eaux usées

VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués au moins 1 fois par mois pour s'assurer de leur état. En cas de mise en vente du terrain, le preneur devra laisser visiter les lieux loués tous les jours et à toute-heure par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son mandataire. Si, par le fait du preneur, le bailleur ne pouvait faire visiter les lieux loués ou les occuper par lui-même, si telle était son intention à l'époque fixée pour la fin du bail, il aurait droit à une indemnité au moins égale à 1/6^{ème} loyer sans préjudice de tous dommages et intérêts.

IMPÔTS ET CHARGES LOCATIVES :

- a) Le preneur acquittera exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque ; il devra en justifier au bailleur à toute réquisition.
- b) Le preneur paiera la taxe de déversement à l'égout et généralement toutes contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.
- c) Enfin, il aura pris soin de souscrire à son nom les abonnements d'eau, gaz et électricité et paiera donc les consommations correspondantes ainsi que les frais de location desdits compteurs.

ASSURANCES :

Le preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'hygiène sanitaire, d'explosions, de dégâts provenant du gaz, de l'électricité et des eaux, les meubles meublants, objets mobiliers, matériels et marchandises garnissant les lieux loués,

Bail dérogatoire

ainsi que leurs risques locatifs et le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable. Ces assurances seront souscrites pour une somme qui ne devra pas être inférieure à la valeur de reconstruction.

Le preneur devra s'assurer également pour toute responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exploitation de ses installations et en justifier au propriétaire.

En aucun cas la Commune ne pourra être tenue responsable de dégradations causées par des tiers ou autre et ce pendant ou en dehors du temps d'exploitation de la piscine.

CESSION – SOUS-LOCATION :

Les preneurs ne pourront en aucun cas et sous aucun prétexte céder leur droit au présent bail ni sous-louer le terrain en faisant l'objet, en totalité ou en partie, sans le consentement express et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de la présente clause, et même de résiliation immédiate du présent bail et de tous dommages-intérêts, si bon semble au bailleur.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire de 1 500 euros, payable au 1^{er} juillet 2023 sur facturation émise par le service comptabilité du bailleur.

Étant expressément stipulé :

- qu'à défaut de paiement à son échéance du loyer ou en cas d'inexécution de l'une ou plusieurs des conditions du présent bail, il sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, 15 jours après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause ; que l'offre ou l'exécution ultérieures ne pourront arrêter l'effet de cette clause ;
- qu'en cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du prédécédé, tant pour le paiement du loyer que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, et lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

RENSEIGNEMENTS SUR LE TERRAIN :

1) État des risques naturels et technologiques

Le terrain loué n'étant pas actuellement situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans une zone

Bail dérogatoire

de sismicité, il n'y a pas lieu d'annexer l'état des risques naturels et technologiques prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement.

2) Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique (C. env., art. L. 125-5)

Le bailleur précise que le terrain loué :

– n'a pas, à sa connaissance, subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurance au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique, par application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

ENREGISTREMENT – AVERTISSEMENT DU BAILLEUR :

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-I, a), de la loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969.

Fait à Perros-Guirec, le

En deux originaux.

Pour la Ville,

Le Maire,

Erven LÉON

L'exploitant,

Le Directeur de la société

« Les Petits Nageurs »

François-Xavier LE GAOUYAT

2023-152-7.1

DÉCISION MODIFICATIVE N° 2/2023 – BUDGET PRINCIPAL

Laurence THOMAS indique au Conseil Municipal qu'il convient de procéder à des modifications de prévisions budgétaires en fonctionnement et en investissement pour tenir compte des subventions accordées, de réajustements budgétaires liés aux ouvertures de plis des opérations d'investissement à engager.

Il est proposé de modifier les inscriptions budgétaires comme suit :

Section de fonctionnement**Dépenses : Crédits en modification**

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
65748 EJS 415/326	Marathon de Perros-Guirec	1000,00	-1 000,00	0
65748 CULT311 /311	Bagad Sonerien Bro Dreger		+ 3 487,00	
65748 CULT325/414	Association des vieux gréments – 40 ans		+ 2 000,00	
66111	Intérêt des emprunts (augm tx)	620 123,13	+ 3 500,00	
7498	Remboursement aide de l'Etat (COVID CA 2021)		+ 4 397,00	
6068 FIN	Autres matières et fournitures (fonds de roulement)	159 716,16	+3 828,61	
TOTAL			16 212,61	

Section de fonctionnement**Recettes : Crédits en modification**

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
74				
744	F.C.T.V.A.	20 000,00	+ 16 212,61	36 212,61
TOTAL			16 212,61	

Section d'investissement

Dépenses : Crédits en modification

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
20	Immobilisations incorporelles			
2031 BEPB 0203	Construction OT et extension mairie	167 125,00	-14 125,00	153 000,00
2031 DGAS 1142	Moe cale de Pors Kamor	17 133,00	+25 000,00	42 133,00
23	Immobilisations en cours			
2313 BEPB 0203	Construction OT et extension mairie	0,00	+14 125,00	14 125,00
2315 FIN 01	Fonds de roulement	0,00	+ 6 107,00	6 107,00
2315 BEVRD 822	Place des Halles, rue du Pré	583 900,00	+ 33 218,00	617 118,00
2315 DGAS 1142	Travaux Pors Kamor	669 960,26	-25 000,00	644 960,26
4581	Opérations sous mandat			
45810056	Place des halles, rue du Pré	0,00	185 000,00	185 000,00
TOTAL			+ 224 325,00	

Recettes : Crédits en modification

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
13	Subventions	1 825 842,00		
1328 EJSS 41522	Fonds héritage Coupe du monde de Rugby	0,00	+65 000,00	65 000,00
1321 FIN 01	Amende de Police Etat	0,00	+ 53 392,00	53 392,00
1323 BEVRD 822	Amende de Police Département	29 067,00	-29 067,00	0,00
024 FIN 01	Cessions	1 292 906,00		
	Bibliothèque Ploumanac'h	150 000,00	-50 000,00	100 000,00
4582	Opérations sous mandat	25 000,00		
45820056	Place des Halles rue du Pré	0,00	+ 185 000,00	185 000,00
TOTAL			+224 325,00	

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Jean-Pierre GOURVES fait observer que le coût global des travaux de la Place des Halles est de 800 000 €, sans la construction de la Halle et sans le réaménagement du carrefour de la rue Joffre permettant de signaler l'entrée du centre-ville. Ce coût dépasse l'estimation initiale.

Il en est de même pour les travaux sur la cale de Pors Kamor qui s'élèvent à 644 000 €.

Monsieur le Maire fait savoir qu'une convention est passée avec la SNSM qui prend en charge les surcoûts qui les concernent.

Monsieur le Maire ajoute que les bailleurs sociaux donnent actuellement une prime pour que les entreprises terminent leurs chantiers. Il est très difficile d'établir une estimation aujourd'hui.

Laurence THOMAS précise que le choix des matériaux d'imperméabilisation augmente les coûts.

2023-153-7.1

SUBVENTIONS COMMUNALES - MODIFICATION

Laurence THOMAS indique à l'Assemblée que depuis le vote des subventions lors du Conseil Municipal du 9 février 2023, il y a lieu d'accorder de nouvelles subventions.

Elle propose au Conseil Municipal de modifier les subventions de fonctionnement suivant le détail ci-joint :

SUBVENTIONS DE FONCTIONNEMENT

6574		SUBVENTIONS DE FONCTIONNEMENT ASSOCIATIONS PRIVEES	+5 487,00
CULTURE	311	Bagad Sonerien Bro Dreger	3 487,00
CULTURE	325	Association les Vieux Gréments – 40 ans	2 000,00

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Christophe BETOULE précise que c'est la première fois que le Bagad Sonerien Bro Dreger se rend à Barr. Il ajoute qu'une délégation d'élus se rendra également sur place sur ses deniers personnels.

CONSTITUTION D'UNE PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES COURANTES – ASSURANCE MALADIE ORDINAIRE

Laurence THOMAS rappelle la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2020 relative à la constitution d'une provision pour risques et charges de fonctionnement courantes à hauteur de 78 000 euros pour couvrir l'absence d'assurance maladie ordinaire.

Laurence THOMAS précise que cette provision a fait l'objet d'une reprise en 2022 par délibération du Conseil Municipal du 9 juin 2022.

Laurence THOMAS propose, compte tenu de la permanence du risque lié à l'absence de couverture en assurance des congés de maladie ordinaire, longue maladie et longue durée de voter une nouvelle provision de 78 000 euros.

Laurence THOMAS demande au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la constitution d'une provision de 78 000 € ,
- **d'INSCRIRE** cette provision au budget de l'exercice 2023, en dépenses : nature 6815 – chapitre 68 – fonction 01,
- **de PRÉVOIR** que cette provision sera ajustée annuellement en fonction du besoin de financement réactualisée des remplacements liés aux arrêts maladie et qu'elle sera reprise dès que le besoin de financement sera éteint. Le montant de la provision ainsi que son évolution et son emploi seront retracés sur l'état des provisions joint au Budget Primitif et au Compte Administratif,
- **de FIXER** les conditions de constitution des provisions comme suit : en cas de risque analysé comme risque à provisionner en application de l'article R. 2321-3, une délibération précisera le montant, les conditions de reprise et le cas échéant de répartition et d'ajustement de la provision. Les crédits correspondants seront inscrits au Budget,

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Laurence THOMAS présente le tableau des économies réalisées ci-après :

CMO

Année	Montant Cotisation	Remboursement théorique avec 20 jours de franchise	Différentiel
2021	75 692,96	37 371,58	38 321,38
2022	78 000,00	68 519,27	9 480,73
2023	78 000,00	19 106,12	58 893,88

Au
01/09/2023

CLM - CLD

Année	Montant Cotisation	Remboursement théorique SANS franchise	Différentiel
2022	165 985,00	127 584,99	38 400,01
2023	165 985,00	58 043,64	107 941,36

Au
01/09/2023

BUDGET PRINCIPAL – OUVERTURE D’UN SERVICE ASSUJETTI À LA TVA POUR LA CONSTRUCTION DE L’OFFICE DE TOURISME COMMUNAL - MODALITÉ DE PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES H.T. - COMPLÉMENT

Laurence THOMAS rappelle la délibération du Conseil Municipal du 4 mai 2023 relative à l’ouverture d’un compte TVA auprès du Centre des impôts pour la réalisation de l’opération de construction de l’Office de Tourisme Communal.

Par mail du 30 juin 2023, Le Conseiller aux décideurs locaux a apporté des précisions relatives à l’enregistrement comptable des dépenses de cette opération.

Aussi, durant la phase de construction, « la TVA grevant les travaux sera intégralement déductible et télédéclarée mensuellement au titre des opérations imposables ».

A l’achèvement des travaux, la livraison à soi-même sera constatée et une clef de répartition sera alors calculée entre les travaux relevant de l’Office de Tourisme et ceux relevant de la Ville de Perros-Guirec.

L’activité non assujettie à la TVA c'est-à-dire les dépenses réalisées pour la Ville pourra bénéficier d’un remboursement de FCTVA.

Laurence THOMAS propose d’adopter ces dispositions pour modifier et compléter la délibération du 4 mai dernier.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l’unanimité des membres présents

DÉCISION MODIFICATIVE N° 1/2023 – BUDGET DE LA MAISON DE SANTÉ PLURIPROFESSIONNELLE

Laurence THOMAS indique au Conseil Municipal qu’il convient de procéder à des modifications de prévisions budgétaires en fonctionnement pour tenir compte des révisions de loyers en dépenses et en recettes.

Il est proposé de modifier les inscriptions budgétaires comme suit :

Section de fonctionnement

Dépenses : Crédits en modification

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
6132	Loyers révisions	78 000,00	+2 000,00	80 000,00
6262	Frais téléphoniques	15 000,00	-2 000,00	13 000,00
TOTAL			0	

Recettes : Crédits en modification

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
75888	Charges régularisation	44 480,00	- 8 700,00	
752	Loyers révisions	46 000,00	+8 700,00	
TOTAL			0	

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Pierrick ROUSSELOT souhaite connaître le nombre d'années de financement. Laurence THOMAS indique qu'à terme la Maison de Santé Pluriprofessionnelle sera autofinancée.

MISE À DISPOSITION DE LOCAUX RUE ÉDOUARD BRANLY - PERMANENCE SOCIALE

Laurence THOMAS rappelle la délibération du Conseil Municipal en date du 5 avril 2017 relative à la convention entre la Ville de Perros-Guirec et le Département des Côtes d'Armor pour la mise à disposition de locaux, sis, Maison des Services Publics, rue Edouard Branly destinés aux permanences sociales de Perros-Guirec.

Cette convention prévoyait le versement d'un loyer initial de 3 900 euros par an charges comprises.

Laurence THOMAS précise ensuite que dans le cadre des Contrats de Territoire Départementaux, il a été acté la gratuité des permanences sociales.

Cette décision nécessite de passer un avenant à la convention de 27 avril 2017.

Laurence THOMAS donne lecture de cet avenant et propose au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** le projet de convention joint en annexe,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Monsieur le Maire fait savoir qu'il s'agit d'une contrepartie obligatoire du Contrat Départemental de Territoire.

Convention de mise à disposition des locaux pour la permanence sociale de PERROS-GUIREC

AVENANT N° 1

ENTRE les soussignés :

La commune de PERROS-GUIREC située _____, représenté par le Maire, Monsieur _____, habilité à cette fin par la délibération du Conseil municipal en date _____,

Ci-après désigné « le propriétaire »

ET

Le Département des Côtes d'Armor, dont le siège est situé 9 Place du Général de Gaulle – CS 42371 – 22023 Saint-Brieuc cedex 1, représenté par le Président du Conseil départemental, en exercice, Monsieur Christian COAIL, agissant en vertu de l'assemblée plénière du 1^{er} juillet 2021 du Conseil Départemental ;

Ci-après désigné « le preneur »

Il est exposé et convenu ce qui suit :

Préambule :

Suite à la signature des contrats de territoire entre le Département et ses partenaires, la gratuité (loyer et charges) est actée pour l'ensemble des permanences sociales réalisées par les agents départementaux dans les locaux des partenaires.

Ceci étant exposé, il est passé l'avenant suivant :

ARTICLE 1 : MODIFICATIONS

L'article 4 de la convention du 17 avril 2017 définissant les conditions financières de la mise à disposition, est modifié comme suit :

La mise à disposition des locaux se fait à titre gratuit (loyer et charges).

L'avenant prend effet au 1^{er} janvier 2023.

La convention est renouvelable par tacite reconduction.

ARTICLE 2 : AUTRES CLAUSES

Toutes autres les clauses de la convention demeurent inchangées.

Fait à Saint – Brieuc, en 2 exemplaires , le

Pour la commune

Le Maire

Pour le Département

Le Président

Christian COAIL

AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDES ENTRE LA COMMUNE DE PERROS-GUIREC, LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE ET L'OFFICE DE TOURISME DE PERROS-GUIREC

Laurence THOMAS rappelle à l'Assemblée que la convention de groupement de commandes passée entre l'Office de Tourisme, le CCAS et la commune est entrée en vigueur le 29/09/2020.

La liste des achats et prestations concernée est fixée à l'article 2 de la convention de groupement de commandes.

Une réunion des membres du groupement est prévue chaque année, au cours du premier trimestre afin de définir, au regard des besoins respectifs des membres du groupement de commandes, les procédures de consultations à mutualiser.

Conformément à l'article 2 de ladite convention, cette liste peut évoluer par voie d'avenant en fonction des besoins exprimés par les membres du groupement.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Février 2021, un premier avenant a été voté pour ajouter les prestations et achats suivants : Site Internet, achat et maintenance et achat du logiciel GF/RH.

Laurence THOMAS propose un deuxième avenant pour ajouter les prestations suivantes aux achats déjà mutualisés :

- Achats de titres restaurant permettant aux salariés de la commune, du CCAS et de l'EHPAD, de prendre des repas à l'extérieur dans des restaurants ou des commerces assimilés.

Laurence THOMAS donne lecture à l'Assemblée de la proposition de nouvelle convention et propose au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** l'avenant N°2 au projet de convention jointe en annexe,
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à le signer.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents



CONVENTION CONSTITUTIVE

DE GROUPEMENTS DE COMMANDES

ENTRE

LA COMMUNE DE PERROS-GUIREC, L'OFFICE DE TOURISME

DE PERROS-GUIREC

ET

LE CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE DE PERROS-GUIREC

Avenant n° 1 en date du 18/02/2021

Avenant n° 2 en date du 21/09/2023

Vu l'article L2113-6 u Code de la Commande Publique et l'Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

La présente convention est établie entre :

La Commune de Perros-Guirec, représentée par son Maire, **Monsieur Erven LEON**, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 21/09/2023

Le Centre Communal d'Action Sociale de Perros-Guirec, représenté par son Président, **Monsieur Erven LEON**, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 27/09/2023

L'Office de Tourisme de Perros-Guirec, représenté par son Président, **Monsieur Erven LEON**, dûment habilité par délibération du Comité Directeur en date du...

Il est arrêté les dispositions suivantes :

EXPOSE

La Commune, l'Office du Tourisme et le CCAS, souhaitent se regrouper pour l'achat de divers biens et prestations communes en vue de réaliser des économies d'échelle et d'optimiser des achats.

Pour ce faire les parties conviennent de créer un groupement de commandes par cette convention constitutive conformément aux dispositions de l'article L.2113-6 du Code de la Commande Publique

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet, de constituer un groupement de commandes entre la Commune, L'Office de Tourisme et le CCAS de Perros-Guirec pour divers achats précisés ci-après.

Elle définit les modalités de fonctionnement du groupement et les conditions de participation de ses trois membres.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU GROUPEMENT

2.1. Cas général

Le groupement a pour mission d'assurer la préparation et la passation des marchés et accords-cadres correspondant à des besoins récurrents, dans un souci de cohérence et de coordination.

Le groupement porte sur les achats suivants :

- Fourniture de bureau
- Photocopieurs
- fourniture de carburant pour les véhicules
- Services de Téléphonie
- Maintenance des ascenseurs
- Maintenance des portes automatiques
- Vérifications périodiques obligatoires : extincteurs, alarme incendie, désenfumage, alarme anti intrusion
- Vérifications des installations électriques
- Produits d'entretien
- Habillement professionnel et équipements de protection individuelle
- Prestations de nettoyage des locaux
- Prestation de nettoyage de vêtements professionnels

- Site internet, achat et maintenance
- Logiciel GF/RH
- **Tickets restaurant**

Chaque entité procèdera aux mandatements la concernant.

La liste des achats prévue ci-dessus pourra évoluer par voie d'avenant en fonction des besoins exprimés par les membres du groupement.

2.2. Cas particulier

Selon le type de prestation, chaque membre du groupement se déterminera préalablement au lancement de toute consultation, lors de la réunion annuelle du groupement prévue à l'article 3 de la présente convention, sur sa participation à ladite consultation.

Selon les cas le groupement pourra être constitué seulement de deux membres, soit la Commune et l'Office de Tourisme, soit la Commune et le CCAS.

ARTICLE 3 : REUNION ANNUELLE DES MEMBRES DU GROUPEMENT

Les membres du groupement conviennent de se rencontrer chaque année au cours du premier trimestre afin de déterminer, au regard de leurs besoins spécifiques, les procédures de consultation à mutualiser.

Les consultations seront organisées d'un commun accord entre les membres du groupement (procédure, allotissement, choix des critères,...) de même que les composantes techniques et les règles de prix et de gestion des futurs contrats.

Un accord signé des membres du groupement officialisera les décisions prises lors de la réunion annuelle.

ARTICLE 4 : SIEGE DU GROUPEMENT

Les parties conviennent que le siège administratif du groupement de commandes est établi à l'adresse suivante :

Commune de Perros-Guirec
Place de l'Hôtel de Ville
22700 PERROS-GUIREC

ARTICLE 5 : MODALITES ORGANISATIONNELLES DU GROUPEMENT

Pour l'ensemble des prestations prévues à l'article 2 de la présente convention, les parties conviennent du choix porté sur la formule conduisant à la signature d'un ou de marché(s) ou accord(s)-cadre(s), commun(s) aux membres du groupement.

Chaque membre du groupement est responsable de l'exécution du marché ou de l'accord-cadre pour les besoins qui le concernent.

5 – 1. Désignation du coordonnateur du groupement

Les parties conviennent de désigner la Commune de Perros-Guirec comme coordonnateur du groupement prévu à l'article 1^{er} de la présente convention.

5 – 2. Missions du coordonnateur

Dans le respect de l'article L2113-6 du Code de la Commande Publique et de l'Ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique, les missions du coordonnateur sont les suivantes :

- Définir l'organisation technique et administrative de la procédure de consultation.
- Recueillir les besoins des membres du groupement, il assiste, si nécessaire, les autres membres du groupement dans la définition de leurs besoins,
- assurer l'ensemble des opérations relatives à la passation des marchés ou accords-cadres, à compter de la transmission des besoins des membres du groupement et en accord avec eux.
- Elaborer le Dossier de Consultation
- Rédiger et envoyer l'avis d'appel à la concurrence
- Informer les candidats
- Le cas échéant : préparer ou faire réaliser toutes études nécessaires à la réalisation de la prestation demandée
- Elaborer les cahiers des charges
- Définir les critères et les faire valider pour l'ensemble des membres.
- Assurer l'envoi à la publication des avis d'appel public à la concurrence.
- Analyser les offres et les faire valider pour l'ensemble des membres
- Convoquer et conduire les réunions des commissions MAPA ou appel d'offres prévues à l'article 28 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23/07/2015 ;
- Informer les candidats du résultat de la mise en concurrence.
- Procéder à la publication des avis d'attribution.
- Rédiger le rapport de présentation, signé par l'exécutif de la Collectivité qui assume la fonction de coordonnateur, tel que prévu par l'article 105 du décret 2016-360 du 25 Mars 2016 relatif aux marchés publics ;
- Signer le(s) marché(s) et accord(s)-cadre(s) et ses avenants, les notifier et les exécuter au nom de l'ensemble des membres du groupement
- Transmettre au contrôle de légalité du marché ou accord-cadre, la notification du marché ou de l'accord-cadre,
- Envoyer l'avis d'attribution
- Passer des avenants
- Reconduire le marché ou l'accord-cadre, après accord des membres du groupement.

5 – 3. Missions des autres membres du groupement

Pour l'ensemble des prestations prévues à l'article 2 de la convention, chaque membre du groupement a l'obligation de définir préalablement au lancement des procédures, ses besoins propres.

Le représentant du pouvoir adjudicateur de chaque membre du groupement s'assure de la bonne exécution du marché ou de l'accord-cadre pour les besoins qui le concernent.

Dans l'hypothèse où un membre du groupement ne souhaiterait pas reconduire le marché ou accord-cadre, il devra solliciter le coordonnateur du groupement.

En ce qui concerne les marchés subséquents pris sur le fondement d'un accord-cadre, leur notification et le suivi de leur exécution seront assurés par chaque membre du groupement.

ARTICLE 6 : SOUMISSION AU CODE DE LA COMMANDE PUBLIQUE

Le groupement est soumis pour les procédures de passation de marchés publics et accords-cadres dans les domaines visés à l'article 2 de la présente convention au respect de l'intégralité des règles applicables aux collectivités locales établies par le Code de la Commande Publique.

ARTICLE 7 : COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES DU GROUPEMENT

Pour les procédures formalisées, la Commission d'appel d'offres est celle déjà constituée par la Commune de Perros-Guirec.

Sa composition est la suivante

- Le Maire, également Président de l'Office de Tourisme et Président du CCAS
- 5 membres élus par le Conseil Municipal et leurs suppléants à la représentation proportionnelle au plus fort reste

Un représentant de la Concurrence ainsi que le Trésorier Municipal pourront participer à titre consultatif aux réunions de la Commission d'appel d'offres.

La Commission d'appel d'offres du groupement est présidée par le représentant du coordonnateur.

Le Directeur de l'Office de Tourisme et la vice-présidente du CCAS seront conviés à titre d'experts.

La Commission d'appel d'offres du groupement attribue les marchés passés en procédure formalisées et choisit le cocontractant dans les conditions fixées par le Code de la

Commande Publique.

ARTICLE 8 : COMMISSION ad hoc pour des MARCHES A PROCEDURE ADAPTEE (MAPA)

Pour les procédures adaptées, la Commission ad hoc est celle déjà constituée par la Commune de Perros-Guirec.

Le Directeur de l'Office de Tourisme et la vice-présidente du CCAS seront conviés à titre d'experts.

La mission de cette commission MAPA sera l'attribution du ou des marchés afférents à la présente convention.

Le coordonnateur est chargé de signer, notifier et exécuter le marché au nom de l'ensemble du groupement (article 3.2 de la présente convention).

ARTICLE 9 : INSCRIPTION BUDGETAIRE ET SUIVI COMPTABLE DES MARCHES ET ACCORDS- CADRES

Chaque membre du groupement inscrit le montant des crédits nécessaires qui le concerne dans le budget de sa collectivité ou de son établissement et assure l'exécution comptable du ou des contrats qui le concernent.

ARTICLE 10 : CLAUSES FINANCIERES LIEES AU FONCTIONNEMENT DU GROUPEMENT

Le coordonnateur prend en charge les frais occasionnés par la gestion des procédures du groupement. Aucune participation aux frais de gestion n'est demandée aux autres membres du groupement.

Les budgets Centre Nautique de Perros-Guirec (CNP) et capitainerie des ports de Perros-guirec sont des budgets annexes au budget principal de la Ville de Perros-Guirec, l'EHPAD est un budget annexe au budget principal du CCAS

ARTICLE 11 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur à la date d'acquisition du caractère exécutoire de celle-ci qui correspond à la date de sa notification, par la Commune de Perros-Guirec au dernier des membres du groupement de commandes.

Elle est conclue pour une durée de six ans à compter de sa date d'entrée en vigueur. La prolongation de la durée de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 12 : RESILIATION ET RETRAIT

Les membres du groupement peuvent se retirer du groupement à tout moment, sous réserve du respect des engagements pris et des commandes émises dans le cadre des marchés ou accords- cadres en cours.

Le retrait est constaté par une délibération de l'assemblée délibérante ou par une décision de l'instance autorisée du membre concerné.

Si le retrait intervient en cours de passation ou d'exécution du marché ou de l'accord-cadre, il ne prend effet qu'à la fin de la période d'exécution dudit contrat.

Le coordonnateur doit être informé de tout projet de retrait par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois (3) mois.

Si, pendant la durée d'exécution des marchés, des personnes morales autres que celles visées à l'article 1er de la présente convention, souhaitent adhérer au groupement de commandes et bénéficier des prestations objet du marché, il conviendra de modifier la présente convention par avenant.

ARTICLE 13 : SUBSTITUTION AU COORDONNATEUR

En cas de sortie du coordonnateur du groupement ou dans toute autre hypothèse où le coordonnateur ne serait plus en mesure d'assurer son rôle, une convention modificative ou avenant interviendra pour désigner un nouveau coordonnateur.

ARTICLE 14 : LITIGES RELATIFS A LA PRESENTE CONVENTION

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de RENNES.

Les parties s'engagent toutefois à privilégier la recherche d'une solution amiable au litige les opposant. Dès lors, tout litige devra faire l'objet d'une procédure de négociation amiable et, autant que de besoin, avant toute procédure contentieuse, les parties feront appel à une mission de conciliation du Tribunal Administratif de Rennes dans le cadre des dispositions de l'article L 211-4 du Code de Justice Administrative.

ARTICLE 15 : CAPACITE A AGIR EN JUSTICE

A défaut d'accord amiable entre les pouvoirs adjudicateurs du groupement et les titulaires des contrats passés, le coordonnateur peut agir en justice au nom et pour le compte des membres du groupement. Il informe et consulte par tout moyen les autres membres du groupement sur sa démarche et l'évolution du litige. Toute condamnation donnant lieu au versement de dommages et intérêts sera répartie au prorata des engagements de chaque entité.

Fait en 3 exemplaires.

A Perros-Guirec, le

A Perros-Guirec, le

Le Maire de Perros-Guirec,

Le Président du CCAS

A Perros-Guirec, le

Le Président de l'Office de Tourisme

MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS SUITE À PROMOTION INTERNE

Christophe BETOULE informe que les dossiers de six agents municipaux ont été validés par le Président du Centre de Gestion des Côtes d'Armor dans le cadre de la promotion interne. Cette procédure statutaire permet à des agents réunissant suffisamment d'ancienneté, d'être nommés dans un cadre d'emploi habituellement accessible suite à la réussite à un concours. Le nombre de lauréats est strictement encadré par un quota départemental, sauf en ce qui concerne les agents de maîtrise qui relèvent de la catégorie C.

Les agents concernés sont inscrits sur les listes d'aptitude suivantes :

- Ingénieur Territorial pour un agent travaillant au sein des Services Techniques,
- Rédacteur Territorial pour un agent travaillant au sein des Services Techniques,
- Agent de Maîtrise Territorial pour trois agents exerçant leurs missions au sein des Services Techniques, le quatrième travaille au sein du service des Ports.

Christophe BETOULE demande au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la création des emplois décrits ci-dessus et la suppression des emplois laissés vacants par la nomination des agents dans ces grades,
- **de PRÉVOIR** les crédits nécessaires à la rémunération des intéressés au budget municipal,

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS (SERVICE JEUNESSE, VIE SCOLAIRE ET SPORT)

Christophe BETOULE informe les membres du Conseil Municipal qu'à l'occasion de la rentrée scolaire, un point a été fait sur l'organisation de ce service et sur le recours aux agents contractuels. Il convient de pérenniser les emplois qui sont permanents et qui ne relèvent plus de l'accroissement temporaire d'activités.

A cet effet, Christophe BETOULE propose de créer les postes suivants :

- Adjoint territorial d'animation pour exercer les missions d'Animateur périscolaire et extrascolaire à temps plein.

Cet agent aura pour mission :

- D'encadrer des groupes d'enfants sur le temps périscolaires (notamment temps de garderie) et extrascolaires (au sein du Centre d'Activités Pédagogiques). Il devra organiser et animer des activités ludiques, sportives, artistiques ou manuelles correspondant aux âges des enfants et participer aux différentes activités mises en œuvre au sein du service Jeunesse, Vie Scolaire et Sport.
- Les missions liées au temps périscolaires seront rattachées à l'école du Centre-Ville sans que cela n'empêche l'agent d'intervenir au sein des autres établissements scolaires gérés par la Commune si le besoin devient existant.

- Adjoint technique territorial pour exercer les missions d'Agent Référent de Service et de Restauration à l'école Saint-Yves, à temps non complet sur la base de 17,50 heures hebdomadaires.

Les missions rattachées au poste sont les suivantes :

- Réception et distribution des repas
- Mise en place de la salle de restauration
- Surveillance des enfants pendant le temps péri-scolaire
- Entretien de la cuisine et des lieux de restauration
- Suivi de la traçabilité du nettoyage du restaurant scolaire
- Gestion du stock des produits d'entretien
- Participation à la préparation et au service lors des cérémonies et pots organisés par la Commune
- Ces missions seront rattachées à l'école Saint-Yves sans que cela n'empêche l'agent d'intervenir au sein des autres établissements scolaires géré par la Commune si le besoin devient existant.

Comme l'ensemble des postes de terrain du service, ces postes seront soumis au régime de l'annualisation.

Christophe BETOULE informe, par ailleurs, de la possibilité de répondre favorablement à la demande d'un agent du service travaillant sur un temps de travail non complet à hauteur de 90% d'un temps de travail annuel et qui souhaite augmenter son temps de travail à hauteur de 93%. Le poste d'adjoint technique territorial chargé des missions d'ATSEM occupé par l'agent avait été créé, par délibération en date du 17 octobre 2005, sur la base de 31h30 de travail par semaine.

Christophe BETOULE propose donc de modifier la durée de travail rattachée au poste concerné et de l'augmenter afin que l'agent travaille à hauteur de 32h33 par semaine. Le poste est annualisé. Ce changement de temps de travail sera effectif au 1^{er} janvier 2024.

Christophe BETOULE demande au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la création des emplois décrits ci-dessus et la modification du tableau des effectifs en découlant,
- **d'APPROUVER** la modification du temps de travail de l'emploi décrit ci-dessus et la modification du tableau des effectifs en découlant,
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes liés aux recrutements des intéressés,
- **de PRÉVOIR** les crédits nécessaires à la rémunération des intéressés au budget municipal,

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS (MAISON DE L'ENFANCE)

Christophe BETOULE informe les membres du Conseil Municipal que l'un des agents titulaires du poste d'agent d'entretien et de service à la Maison de l'Enfance est

absent du service, pour raisons de santé, depuis le mois de janvier 2022. Son état de santé a nécessité un reclassement de l'intéressé dans un autre service de la collectivité. L'emploi, laissé libre par l'agent, est, depuis, occupé par un agent contractuel. Ce poste étant pérenne et nécessaire au bon fonctionnement de la structure, il convient de créer le poste correspondant au tableau des effectifs afin de le pourvoir de manière permanente.

Les missions rattachées au poste sont les suivantes :

- Réception et distribution des repas en liaison chaude dans les unités de la crèche
- Lavage de la vaisselle et des navettes de service
- Remise en état des espaces après les repas et goûters
- Entretien des locaux et du matériel de la Maison de l'Enfance
- Désinfection des jouets et du matériel pédagogique
- Lavage, séchage et rangement du linge

Il est proposé de recruter une personne titulaire d'un grade du cadre d'emploi des adjoints techniques territoriaux. La personne retenue devra maîtriser les règles d'hygiène en collectivité et maîtriser l'utilisation des produits d'entretien.

Christophe BETOULE demande au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la création de l'emploi décrit ci-dessus et la modification du tableau des effectifs en découlant,
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes liés au recrutement de l'intéressé,
- **de PRÉVOIR** les crédits nécessaires à la rémunération de l'intéressé au budget municipal.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

CONVENTION D'OCCUPATION DE BÂTIMENTS COMMUNAUX PAR UNE ASSOCIATION 2023 - 2024

Christophe BETOULE rappelle au Conseil Municipal que la convention d'occupation de bâtiments communaux par une association est à renouveler pour l'année scolaire 2023 - 2024.

Christophe BETOULE propose au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la convention jointe en annexe ;
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à la signer.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Pierrick ROUSSELOT fait remarquer que dans certaines salles, il n'est pas possible de faire de cuisine.

Christophe BETOULE fait savoir qu'il s'agit d'une convention type. Certaines clauses sont présentes en vue de leur valorisation. Il précise que la convention est valable pour la saison 2023-2024.

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

Nom de la salle

Nom de l'association

Période d'occupation

Service Culture et Vie Associative

12, rue des 7 îles

22700 Perros-Guirec

02 96 49 02 45

associations@perros-guirec.com

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

Entre :

La Ville de Perros-Guirec, représentée par Monsieur Erven LÉON, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 21 septembre 2023,

Partie dénommée ci-après "le propriétaire",

D'une part

Et

L'association représentée par le (la) Président(e)
.....,
Partie dénommée ci-après "le locataire",

D'autre part

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de préciser les obligations des deux parties au regard de la mise à disposition par le propriétaire au profit de (nom association) les locaux au sein de la (la Maison de la musique / Maison des Traouiëro / Espace Rouzic / Maison de la Rade)

En cas de nécessité, la présente convention peut être aménagée par avenant.

Article 2 - DESCRIPTION DES LOCAUX

2.1 – Le locataire pourra disposer des locaux suivants et les utilisera conformément au planning hebdomadaire joint en annexe :

(Ajouter tableau avec les dimensions des différentes salles)

2.2 – Les locaux sont mis à disposition à titre gratuit. Les impôts et les taxes relatifs aux locaux sont supportés par la Ville de Perros-Guirec. Cette aide indirecte assimilée à une subvention en nature est valorisée sur le budget de l'association. Le montant de la subvention fait l'objet d'une annexe à la convention.

Ce montant est révisé annuellement lors de la publication du budget et comporte les éléments suivants :

- La location est évaluée à : **(sommets)**..euros

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

a) faisant la moyenne des amortissements annuels sur 30 ans de la valeur comptable des bâtiments utilisés ;

b) affectant cette moyenne à chaque association, au prorata de la surface occupée, pondérée des temps d'utilisation des locaux par chaque association.

Ce loyer comporte en outre les travaux d'entretien (ménage, etc.) et les charges abonnés (contrôles sécurité, etc.).

- La consommation d'énergie : gaz, électricité est calculée au prorata des surfaces ou des volumes utilisés en tenant compte des temps d'utilisation.
- La consommation d'eau est affectée en fonction de l'effectif moyen occupant les locaux.

2.3 – Les éventuels raccordements aux réseaux téléphoniques et informatiques ainsi que leurs consommations associées sont sous la responsabilité du locataire et totalement à sa charge.

Article 3 – PROPRIETE DES BIENS

Les biens ci-dessus sont la propriété de la Ville de Perros-Guirec. Leur occupation ne confère aucune propriété commerciale. Les travaux de toute nature, ainsi que les aménagements solidaires du bâtiment dont le locataire pourrait supporter le financement pendant la durée de la convention deviendront *ipso facto* et sans indemnité la propriété de la Ville de Perros-Guirec.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

4.1 – Les locaux sont uniquement utilisés pour les activités de l'association telles que définies dans les statuts.

4.2 – Le locataire n'est pas autorisé à sous-louer tout ou partie du « bien » sans autorisation écrite du propriétaire. Il ne peut, sous peine de résiliation, changer les destinations des locaux.

4.3 – Le locataire ne peut en aucun cas :

- Stocker du matériel et produit dangereux ou inflammable (gaz, solvant, etc.) ;
- Utiliser des gazinières, fours électriques ou tout autre système de chauffage ;
- Poser des affiches ou autres supports sur les panneaux acoustiques, ni les percer.

4.4 – Les locaux peuvent être utilisés par le propriétaire en dehors des heures prévues pour l'association.

Article 5 – ACCÈS AUX LOCAUX

5.1 – **Le propriétaire établit le planning d'occupation des salles** en fin de chaque année scolaire pour l'année suivante. Le locataire a accès aux locaux, objets de la présente convention, uniquement pendant les créneaux horaires définis en annexe. Si celui-ci souhaite, ponctuellement, réserver d'autres créneaux horaires, il doit en faire la réservation auprès du service culture et vie associative.

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

5.2 – Le locataire se voit confier une ou plusieurs clés, dont il a l'entière responsabilité, pour permettre l'accès aux locaux qui font l'objet de la présente convention. Il s'engage à déclarer tout vol ou perte le plus rapidement possible auprès du service culture et vie associative. Le ou les clés sont restituées à l'expiration de la convention ou à l'expiration du délai d'évacuation des lieux en cas de résiliation de la convention par la collectivité, telle que définie par l'article 15.

5.3 – L'accès aux locaux n'est autorisé qu'aux membres de l'association. Une extension d'accès aux personnes extérieures, typiquement pour l'organisation d'une manifestation avec du public (familles, amis, autres associations...), est à solliciter auprès du service culture et vie associative.

5.4 – Les locaux n'étant pas surveillés par un gardien, le locataire s'assure que toutes les portes, fenêtres et issues dont il a la responsabilité sont bien fermées. Il veille aussi à éteindre tous les éclairages avant de quitter les lieux.

Article 6 – ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire est effectué à l'entrée dans les locaux. À expiration du contrat, pour quelque cause que ce soit, un état des lieux contradictoire est fait en présence des représentants des deux parties. L'association ne peut réclamer aucune indemnité pour les travaux qu'elle aurait pu prendre à sa charge.

Article 7 – ENTRETIENS, RÉPARATIONS ET TRAVAUX

7.1 - Entretien des locaux

Le locataire s'engage à entretenir et à maintenir les biens objets de la présente convention dans **le plus parfait état de propreté**, même si un entretien périodique est prévu par le propriétaire. Pour faciliter cet entretien, le locataire s'engage à ranger les locaux après chaque utilisation et à laisser les espaces libres d'accès.

7.2 - Réparations courantes et grosses réparations

Le propriétaire procédera aux travaux de réparation courants des locaux ayant un caractère de périodicité ou dus à l'usure ou à un cas fortuit.

En outre, il exécutera les travaux de grosses réparations, tels qu'ils sont déterminés par l'article 606 du code civil, soit la remise en état, la réfection ou la consolidation des gros murs et des murs de refend, le rétablissement ou le changement de la toiture, la réfection des voûtes et planchers.

L'association est tenue de ne rien faire, ni laisser faire dans les locaux désignés qui puissent nuire à leur aspect, leur conservation et leur propreté. Elle s'engage aussi à déclarer immédiatement au propriétaire toute dégradation ou défectuosité qu'elle constate dans les locaux mis à disposition, sous peine d'être tenue de procéder à ses frais à la réparation complète dudit dommage, de son aggravation et de ses conséquences éventuelles.

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

L'association assure la charge financière des dégradations qui mettent en cause sa responsabilité, y compris celles qui n'entrent pas dans le cadre des risques couverts par les assurances.

L'association ne peut faire aucun percement de mur, ni changement de disposition ou de distribution des lieux, ni travaux ou aménagements modifiant les lieux. Toute demande doit être formulée auprès du service culture et vie associative qui se charge du traitement et du suivi vis-à-vis de l'association.

7.3 - Contrôle et nature des travaux

Le propriétaire contrôle leur bonne exécution en veillant notamment à la sauvegarde du domaine. Une visite générale des locaux se fait chaque année avec les services techniques de Perros-Guirec en vue de constater l'état des lieux et d'établir, d'un commun accord, la liste des travaux d'entretien et de réparations courantes à exécuter. Le locataire doit assurer aux représentants compétents des services techniques de la Ville, le libre accès aux installations. Le matériel et les accessoires nécessaires pour le service des secours contre l'incendie doivent être maintenus aux frais du propriétaire qui les tient constamment en état de fonctionnement

Article 8 - TRAVAUX D'INTÉRÊT PUBLIC

Le locataire souffrira sans y apporter aucun obstacle, tous les travaux d'intérêt public qui deviendraient nécessaires tant à l'intérieur qu'aux abords des locaux mis en œuvre par le propriétaire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Le propriétaire s'engage à prendre l'attache de l'association afin de déterminer le calendrier et la nature des dits travaux.

Article 9 - MESURES DIVERSES DE SÉCURITÉ ET DE SALUBRITÉ

Le locataire fait son affaire de la surveillance générale et de la sécurité des lieux. Il est tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

Le propriétaire exécute, dans les meilleurs délais, tous travaux liés à la sécurité du bâtiment, les modifications ou transformations qui peuvent être prescrits par la Préfecture pour la sécurité et la salubrité des locaux.

Les directions à prendre et à suivre pour gagner les issues des salles sont indiquées par des prescriptions particulières partout où besoin est. Les portes et les issues de secours sont maintenues constamment dégagées et en état de bon fonctionnement.

Le propriétaire contrôle la bonne application de cet article. Le locataire doit laisser un libre accès au représentant de la Ville dûment mandaté.

Article 10 - DOMMAGES ET ASSURANCES

10.1 – Les locaux sont assurés par la Ville de Perros-Guirec en qualité de propriétaire et par l'association en qualité de locataire.

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

10.2 – Le locataire est responsable des dommages causés dans l'enceinte des locaux mis à sa disposition pour les activités qu'il organise.

Il est tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers.

Il doit contracter une assurance couvrant les risques locatifs pour les locaux, objets de la présente convention, ainsi qu'une assurance responsabilité civile et garantie dommage à immeuble. Le contrat d'assurance doit aussi garantir les biens se trouvant à l'intérieur des locaux lui appartenant ou dont elle a la garde ou l'usage à quelque titre que ce soit.

En cas de dommage à l'immeuble, le locataire ne peut, sans l'accord du propriétaire accepter le montant de l'indemnisation proposé par la compagnie d'assurance, ni en percevoir la somme.

Les montants des garanties doivent être suffisants au regard des risques encourus. Tout découvert de garantie du fait d'une insuffisance de garanties ou de franchises n'est opposable qu'à la partie concernée et en aucun cas transférable à l'autre partie ou à ses assureurs.

Il doit adresser au propriétaire copie des attestations d'assurances (locaux, manifestations...) et des avenants notifiant l'étendue des garanties et aviser le propriétaire en cas de cessation des contrats, que ce soit du fait de la compagnie ou de la sienne.

Article 11 - CONSIGNES DE SÉCURITÉ

Préalablement à l'utilisation des locaux, le locataire reconnaît :

- Avoir pris connaissance des consignes de sécurité et s'engager à les appliquer ;
- Connaître l'emplacement des dispositifs d'extinction d'incendie et avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et des issues de secours.

Article 12 - INFORMATION DE LA VILLE DE PERROS-GUIREC

D'une façon générale, le locataire s'engage à tenir le propriétaire informé des conditions d'exécution du présent contrat et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

En particulier, il transmet au propriétaire les informations et documents suivants :

- Les éventuelles modifications statutaires (statuts, composition du bureau, intervenants) ;
- Les attestations d'assurance ainsi que leurs avenants ;
- Le bilan financier annuel de l'association ;

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

- Le règlement intérieur.

Article 13 - ENGAGEMENTS DE L'ASSOCIATION

13.1 – L'association s'engage à participer aux actions de promotion mises en place par la station dans la mesure de ses ressources matérielles et humaines et de ses compétences.

13.2 – Les associations s'engagent à promouvoir la Ville de Perros-Guirec à l'occasion de manifestations et activités en dehors de la commune ainsi que dans leurs documents promotionnels (exemple : logo de la Ville). Les éléments de charte graphique sont à demander au service communication de la Ville de Perros-Guirec. Tous les documents sur lesquels sera apposée la marque « Perros-Guirec », devront être systématiquement transmis au service communication (communication@perros-guirec.com) pour validation avant diffusion.

Article 14 - CAS DE RÉSILIATION DE LA CONVENTION

14.1 - Résiliation de plein droit

La convention est résiliée de plein droit par le propriétaire sans indemnité pour l'occupant dans les cas suivants :

- Absence de demande de reconduction expresse sollicitée par le locataire dans les délais impartis ;
- Dissolution de l'association ;
- Changement affectant l'association de nature à compromettre l'affectation des locaux ;
- Changement dans l'affectation des locaux sans accord préalable ;
- Non-respect de la présente convention.

14.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général par le propriétaire

Pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique dûment motivées, le propriétaire peut résilier la convention moyennant un préavis de six mois sans indemnité à compter de la date de la notification de la résiliation.

La résiliation est prononcée d'office par décision du Conseil Municipal et est notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet à la date de la notification.

14.3 - Accès temporaire pour cas de force majeure

Sur demande du Maire et en cas de force majeure, l'association doit laisser libre accès à la totalité du bâtiment sans dédommagement et indemnité particuliers.

Article 15 - DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter du *(date)*. Elle sera ensuite renouvelée pour des périodes successives d'un an sauf si une des parties y met un terme jugeant que les clauses ne sont pas respectées ou si une modification est à apporter.

Convention d'occupation de bâtiments communaux par une association

Article 16 - JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui peuvent s'élever entre l'association et le propriétaire au sujet de la validité de l'exécution de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes, seulement après épuisement des voies amiables.

Fait à Perros-Guirec, le

Le propriétaire

Le Maire,

Erven LÉON



Pour le locataire

Le (la) Président(e) de l'association,



TARIF TRANSPORT COMMUNAL 2023-2024

Christophe BETOULE rappelle au Conseil Municipal que la Commune a signé avec Lannion-Trégor Communauté en 2019 une convention relative à l'organisation du transport scolaire sur la commune de Perros-Guirec.

Elle fixe les modalités de délégation de la compétence transport scolaire de LTC à la commune de Perros-Guirec.

Ce service de transport assure à titre principal la desserte des écoles de Perros-Guirec. LTC a attribué le marché au Taxi BENASSE (EURL Jérôme BENASSE).

La participation des familles est plafonnée au montant fixé chaque année par le Conseil Communautaire de LTC. Celui-ci ayant été fixé à 117 € pour l'année 2023/2024, identique au tarif de l'année 2022/2023.

Christophe BETOULE propose au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** le tarif de 117 € pour l'année scolaire 2023/2024.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

TARIFS ET CONVENTIONS 2023/2024 – COLLÈGES DE PERROS-GUIREC SERVICE JEUNESSE VIE SCOLAIRE ET SPORT

Dans le cadre des actions réalisées en collaboration avec les équipes éducatives des deux collèges de la commune, le service Jeunesse Vie Scolaire et Sport est appelé à intervenir régulièrement ou de manière occasionnelle pour des animations sportives ou culturelles ainsi que dans le cadre des programmes de prévention de la Délinquance.

L'ouverture des collèges à l'équipe Jeunesse reste un point fort du Projet Educatif du service Jeunesse Vie Scolaire et Sport et permet d'assurer un travail de complémentarité avec les établissements scolaires.

Si les actions liées à la prévention sont généralement prises en charge par le service Jeunesse Vie Scolaire et Sport, il est demandé aux collèges ou aux associations des parents d'élèves une participation financière pour la mise à disposition des animateurs Jeunesse sur les activités de découvertes.

Christophe BETOULE propose au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** les conventions de mise à disposition.
- **d'APPROUVER** les montants annuels de la mise à disposition.
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les dites conventions.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

CONVENTION
DE MISE A DISPOSITION DU PERSONNEL DE
La Ville de Perros-Guirec.

Entre :

La Ville de Perros-Guirec

représentée par Monsieur Le Maire, Erven LEON d'une part.

Et **L'Association des parents d'élèves du Collège Les 7 Iles**

Représenté(e) par M.....Président,
d'autre part.

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La Ville de Perros-Guirec met à la disposition du Collège Les 7 Iles des animateurs diplômés à hauteur 8 heures par semaine durant l'année scolaire 2023/2024, du mardi 19 septembre 2023 au vendredi 31 mai 2024 (exceptée la semaine du 8 au 13 janvier 2024).

Article 2 – Conditions de mise à disposition

Les personnels mis à disposition sont placés sous l'autorité directe du responsable du Collège Les 7 Îles qui fixe l'organisation de leur service.

Chaque employé percevra la rémunération correspondant à son grade c'est à dire le salaire de base, les indemnités ainsi que les avantages dont il bénéficie déjà. En aucun cas ce personnel ne peut recevoir une rémunération supplémentaire au titre de cette mise à disposition émanant soit de la Ville, soit de l'association ou du collège.

Article 3 – Durée et fin de la mise à disposition

Cette mise à disposition est prononcée pour une période de 9 mois en période scolaire. Elle peut prendre fin, avant le terme fixé, à la demande de l'association, du collège, de la Ville ou de l'employé mis à disposition.

Article 4 – Réintégration

A la fin de la mise à disposition le salarié de la Ville réintègrera son service.

Article 5 – Assurances

Dans le cadre de leurs missions, les personnels mis à disposition bénéficient en matière d'assurance et d'accident du travail, des garanties statutaires de la collectivité.

Article 6 – Tarifications

Le représentant de l'Association des parents d'élèves du Collège Les 7 Iles, M....., le Président, s'engage à régler fin Juin 2024 et sur facturation présentée par la Ville de Perros-Guirec le montant total de la prestation.

Le montant horaire par animateur mis à disposition s'élève à 11.70 €, soit pour l'année scolaire la somme de 2 620.80 € (224 heures x 11.70 €).

Article 7 – Missions des salariés

- 1- Animation multisports

- 2- Animation autour des jeux de société
- 3- Animation autour des activités manuelles
- 4- Animation autour du Multimédia,
- 5- Réalisation par les collégiens du magazine « Mon Mag »
- 6- Animation autour des sports de glisse sur le Skate park

Article 8 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Article 9 – Jugements des contestations

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'Association et la Ville au sujet de la validité de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes, mais seulement après épuisement des voies amiables.

M

Erven LEON

Le Président de l'Association
Des parents d'élèves du Collège Les 7 Îles

Maire de Perros-Guirec

CONVENTION
DE MISE A DISPOSITION DU PERSONNEL DE
La Ville de Perros-Guirec.

Entre :

La Ville de Perros-Guirec

Représentée par Monsieur Le Maire, Erven LEON d'une part,

Et Le collège Notre Dame de La Clarté

Représenté par Madame Florence CORDIER, Directrice, d'autre part.

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La Ville de Perros-Guirec met à la disposition du Collège Notre Dame de La Clarté des animateurs diplômés à hauteur de 46h30 sur l'année scolaire 2023/2024, du mardi 19 septembre 2023 au mercredi 12 juin 2024 (exceptée la semaine du 8 au 12 janvier 2024).

Article 2 – Conditions de mise à disposition.

Les personnels mis à disposition sont placés sous l'autorité directe du responsable du Collège Notre Dame de La Clarté qui fixe l'organisation de leur service.

Chaque employé percevra la rémunération correspondant à son grade c'est à dire le salaire de base, les indemnités ainsi que les avantages dont il bénéficie déjà. En aucun cas Ce personnel ne peut recevoir une rémunération supplémentaire au titre de cette mise à disposition émanant soit de la Ville, soit de l'association ou du collège.

Article 3 – Durée et fin de la mise à disposition.

Cette mise à disposition est prononcée pour une période de 10 mois en période scolaire. Elle peut prendre fin, avant le terme fixé, à la demande de l'association, du collège, de la Ville ou de l'employé mis à disposition.

Article 4 – Réintégration.

A la fin de la mise à disposition le salarié de la Ville réintégrera son service.

Article 5 – Assurances.

Dans le cadre de leurs missions, les personnels mis à disposition bénéficient en matière d'assurance et d'accident du travail, des garanties statutaires de la collectivité.

Article 6 – Tarifications.

La représentante du collège Notre Dame de la Clarté, Madame Florence CORDIER, Directrice, s'engage à régler fin Juin 2024 et sur facturation présentée par la Ville de Perros-Guirec le montant total de la prestation.

Le montant horaire par animateur mis à disposition s'élève à 11.70€, soit pour l'année scolaire la somme de 544.05 €

Article 7 – Mission des salariés

- 1- Mon Mag : du 19/09/23 au 10/06/24 - les semaines A - de 10h40 à 11h40
- 2- « Jeux » me connais » : du 13/03/24 au 12/06/24 - de 9h à 10h30
- 3- Cirque : du 06/12/24 au 21/02/24 - de 9h à 10h30

Article 8 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Article 9 – Jugements des contestations

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'Association et la Ville au sujet de la validité de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes, mais seulement après épuisement des voies amiables.

Madame Florence CORDIER,

Erven LEON,

Directrice
du Collège Notre Dame de La Clarté

Maire de Perros-Guirec

CONVENTION AVEC L'ASSOCIATION CAP SUR LES ARTS – FESTIVAL D'ART CONTEMPORAIN 2023

Catherine PONTAILLER rappelle au Conseil Municipal que la convention entre la Ville de Perros-Guirec et l'association Cap sur les arts / Festival d'Art Contemporain est à renouveler pour l'année 2023.

Catherine PONTAILLER propose au Conseil Municipal :

- d'**APPROUVER** la convention jointe en annexe ;
- d'**AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à la signer.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

<p>A la demande de Jean-Pierre GOURVES, Catherine PONTAILLER précise que les autres années le Festival accueille 3 000 personnes en fonction de la météo, des artistes présents et des animations concurrentes. Monsieur le Maire ajoute que ce Festival présente une particularité : les artistes sont présents et peuvent échanger avec les visiteurs.</p>

Convention d'objectifs et de moyens

pour l'organisation d'une manifestation

Nom de l'Association

Association Cap sur les Arts

Nom et prénom de la Présidente

Annaïg LE BIHAN

Coordonnées

contact@capsurlesarts.com

Noms des manifestations

20^{ème} édition Festival d'Art Contemporain

Dates de la manifestation

Festival d'Art Contemporain du 28 octobre au 5 novembre 2023

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

Entre :

Monsieur Erven LÉON, Maire de Perros-Guirec, agissant au nom et pour le compte de la commune de Perros-Guirec, en exécution d'une délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2023,

Partie ci-après désignée par les termes « La Ville »,

D'une part,**Et**

L'Association CAP SUR LES ARTS, Association régie par les dispositions de la loi du 1^{er} juillet du décret du 16 août 1901, ayant son siège social en mairie de Perros-Guirec (22700).

Représentée par Madame Annaïg LE BIHAN, Présidente, agissant pour le compte de l'Association,

Partie ci-après désignée sous les termes "l'Association",

D'autre part,

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - OBJET

La présente convention définit les missions et les engagements réciproques des parties pour l'organisation du Festival d'Art Contemporain par l'association Cap sur les Arts. À cet effet, elle fixe le programme général et les engagements de chacune des parties, précise les actions à entreprendre et arrête les procédures à mettre en œuvre pour leur réalisation et leur financement. Elle sera complétée par la validation de la demande de prêt de matériels de la Ville de Perros-Guirec.

Article 2 – PROGRAMME

L'Association Cap sur les Arts dont l'objet est la promotion de l'art contemporain sur la Commune de Perros-Guirec organise :

- **Un Festival d'Art Contemporain du 28 octobre au 5 novembre 2023.**

Article 3 – ENGAGEMENTS DES PARTIES

3.1 La Ville s'engage :

À mettre à disposition :

- **la Maison des Traouïero** dans toute sa totalité ainsi que la cuisine, à raison de 12 jours (**du 26 octobre au 6 novembre 2023 jusqu'à 18h**), ce temps incluant le montage et le démontage des expositions et des cloisons.

À titre indicatif, les mises à disposition à titre gratuit sont valorisées dans un avenant annexé à la présente convention.

À prendre en charge :

La location de cloisons pour le festival, l'Association assumant seule les autres frais inhérents à la bonne installation de l'exposition.

En plus des avantages accordés par la présente convention et sous la condition expresse que l'Association en remplira réellement toutes les clauses, la Ville versera à l'Association une subvention pour l'année 2023 de **2 000 € (deux mille euros) pour le Festival d'Art Contemporain.**

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

3.2 - L'Association s'engage à :

Prendre soin et jouir en bon père de famille des locaux et du matériel mis à sa disposition par la Ville.

Les locaux ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet de la présente convention sans l'accord des parties. La Ville assure l'entretien des locaux et prend en charge les frais d'eau, gaz et électricité. Aucune transformation ou amélioration des lieux ne peut être décidée ou réalisée par l'Association sans l'accord écrit de la Ville.

La présente convention étant conclue *Intuitu personae*, toute cession des droits en résultant ou sous-location des lieux mis à disposition est interdite.

Article 4 – COMPTES-RENDUS ET CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ

L'Association s'engage à fournir rapidement, le compte rendu quantitatif et qualitatif du programme d'actions définis d'un commun accord entre la Ville et l'Association.

Il sera assorti des documents suivants signés par le président ou toute personne habilitée : le précédent rapport d'activité, les comptes annuels, le bilan financier et le compte de résultat de l'exercice 2022, certifiés conformes et approuvés par l'Assemblée Générale annuelle, avec ses annexes.

L'Association adressera à la Ville de Perros-Guirec :

- un programme des actions envisagées pour l'année 2023,
- le budget prévisionnel s'y rapportant.

Article 5 – AUTRES ENGAGEMENTS

5.1 - L'Association communiquera sans délai à la Ville toute modification relative à ses statuts ainsi qu'à la composition de ses organes d'administration et de direction ou tout changement notable concernant son organisation, toute nouvelle déclaration enregistrée dans le répertoire des Associations et fournira la copie de toute nouvelle domiciliation bancaire. L'Association aura son siège à Perros-Guirec sauf accord spécial de la Commune.

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

5.2 - L'Association s'engage à faire figurer de manière lisible la Ville de Perros-Guirec dans tous les documents produits dans le cadre de la convention et à valoriser l'image de la Ville, notamment en faisant figurer les logotypes de la Ville sur tous ses documents de communication et en les affichant sur leur site internet avec un lien permettant l'accès direct au site de la Ville.

5.3 - L'Association s'engage à signaler, dans le cadre de manifestations publiques, l'intervention de la Ville, oralement (annonce au micro).

Article 6 – CONTRÔLE DE LA VILLE

La Ville de Perros-Guirec se réserve le droit de contrôler les renseignements donnés tant dans le compte financier que dans les documents visés ci-dessus. À cet effet, ses agents habilités pourront se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Ils pourront procéder à toute vérification utile pour s'assurer que les intérêts contractuels de la Ville de Perros-Guirec sont sauvegardés.

Article 7 – ASSURANCES

L'Association déclare qu'elle a souscrit toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité civile et qu'elle est à jour du règlement des primes et des cotisations de ces assurances sans que la responsabilité de la Ville puisse être en cause. Les lieux disposent d'un système d'alarme que l'association devra activer afin de sécuriser les lieux en dehors des ouvertures au public.

Article 8 – OBLIGATIONS DIVERSES – IMPOTS ET TAXES

L'Association s'engage à se conformer aux prescriptions réglementaires relatives à l'exercice de son objet. En outre, l'Association fait son affaire personnelle de toutes les taxes et redevances présentes ou futures constituant ses obligations fiscales, de telle sorte que la Ville ne puisse être recherchée ou inquiétée en aucune façon à ce sujet.

Article 9 – MODIFICATION

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci.

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

Article 10 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour l'année 2023.

Article 11 – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Article 12 – JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'Association et la Ville au sujet de la validité de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes, mais seulement après épuisement des voies amiables.

Fait à Perros-Guirec, le

Pour la Ville

Le Maire,
Erven LÉON

Pour l'Association

La Présidente,
Annaïg LE BIHAN

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

ANNEXE 1 A LA CONVENTION

Valorisation de la mise à disposition des équipements au profit de l'Association Cap sur les Arts :

Conformément à la convention, les mises à disposition d'équipements et les prestations techniques sont évaluées de la façon suivante :

Vu les coûts de construction ;

Vu les coûts de fonctionnement (entretien, gardiennage, eau et électricité) ;

Vu les coûts d'assurance ;

Cette valorisation s'établit ainsi :

Maison des Traouïero

Maison des Traouïero du 26/10/23 au 6/11/23	12 jours	
Forfait 1 semaine (5 jours) Salle 1 : 894 €*2 sem.		1788.00
Forfait 6h sans cuisine (salle 1) : 400 €*2 j.		800.00
Forfait 1 semaine (5 jours) Salle 2 : 894 €*2 sem.		1788.00
Forfait 6h sans cuisine (salle 2) : 400 €*2 j.		800.00
Forfait 1 semaine (5 jours) Salle 3 : 894 €*2 sem.		1788.00
Forfait 6h sans cuisine (salle 3) : 170€*2 j.		340.00
Forfait 1 semaine (5 jours) Salle 4 : 242 €*2 sem.		484.00
Forfait 6h sans cuisine (salle 4) : 57€*2j		114.00
Forfait chauffage (1 ^{er} et 6/11) : 119€*6j		714.00
Forfait énergie (26 au 31/10) : 28€*6j		168.00
COÛT D'UTILISATION		8 784.00€

Aménagements de la salle

Location de panneaux d'exposition	3 654.00€
-----------------------------------	------------------

Prestations techniques

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

Installation de banderole, montage et démontage de vitrines, affichage etc. 20h à 47.05 € /H	941.00€
---	----------------

Subvention

Subvention	2 000.00€
------------	-----------

La participation totale de la Ville de Perros-Guirec est évaluée à : 15 379.00€

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

ANNEXE 2 A LA CONVENTION

COMMUNICATION - Les grands principes

Vos supports de communication

Affiche :

Création ville		Création organisateur	x
----------------	--	------------------------------	---

Flyer / programme :

Création ville		Création organisateur	x
----------------	--	------------------------------	---

Si l'organisateur est en charge de la création de l'affiche et du programme : le logo de la Ville de Perros-Guirec et la pastille « La Vie en Roz » doivent être présents sur le support de communication.

En bas à droite



En haut à droite

Si besoin de soutien pour la mise en place de la charte, l'organisateur s'engage à **contacter** : **Sandrine GUEGAN** sandrine.guegan@perros-guirec.com 02 96 49 02 45

Impression :

Impression ville		Impression organisateur	x
------------------	--	-------------------------	---

Si l'impression est à la charge de la Ville, indiquer le nombre d'exemplaires nécessaire et les dimension (max A3) :

Distribution :

La distribution est à la charge de l'organisateur. La Ville s'engage à mettre en place l'affichage dans les établissements « Points Infos » de la Ville : la Mairie, le service CVAC, JVSS, l'Office de Tourisme, la Capitainerie, la Bibliothèque/Ludothèque, la Maison du Littoral, l'accueil des Services Techniques, la Maison de l'Enfance, l'EHPAD Les Macareux, le Centre Nautique.

Communication numérique

La ville s'engage à relayer l'évènement sur les panneaux lumineux, le Facebook de la Ville, le site internet. L'Office de Tourisme est également en mesure de partager l'information sur son Facebook, Instagram et Twitter. La Ville s'engage à inscrire l'évènement sur la base de données Tourinsoft afin qu'il soit répertorié au niveau départemental.

Organisation du point presse / conférence de presse / inauguration / vernissage

Avant de fixer une date pour l'un des rendez-vous cité ci-dessus, l'organisateur a pour obligation de vérifier la disponibilité du Maire ou d'un élu référent sur le dossier. Pour cela,

Convention d'objectifs et de moyens pour l'organisation d'une manifestation

l'organisateur prendra contact avec le service communication minimum 15 jours avant la date souhaitées de ce rendez-vous.

Contact unique : Service Communication
Tél. 02 96 49 02 03 ou communication@perros-guirec.com

Relation presse

L'organisation est en charge de la rédaction d'un communiqué/dossier de presse si cela s'avère nécessaire. La Ville s'engage cependant à relayer le document sur l'espace presse de la Ville ou à proposer la liste des contacts presse des journaux locaux.

Affichage

L'évènement est concerné par une banderole :

Oui	x	Non	
------------	---	------------	--

L'évènement est concerné par un affichage dans les sucettes :

Oui	x	Non	
------------	---	------------	--

L'impression des affiches format 118*176 cm est à la charge de l'association :

Oui	x	Non	
------------	---	------------	--

Pour information, la Ville tient à jour un planning d'affichage des banderoles et sucettes sur l'année. Tout est mis en œuvre pour offrir la meilleure visibilité aux nombreux évènements présents sur la commune.

- **Banderole** : la Ville est en charge de réaliser la banderole de l'évènement : maquette, fabrication et pose. La banderole n'est composée que de la date, du titre de l'évènement et du lieu.

CONSTITUTION D'UNE PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES COURANTES – BUDGET DES PORTS

Patrick LOISEL propose à l'Assemblée la constitution d'une provision pour risques et charges courantes en raison des incertitudes que font peser l'envasement des ports sur le budget des ports.

Patrick LOISEL indique que la constitution d'une provision semi budgétaire permet une véritable mise en réserve de la somme budgétée.

Patrick LOISEL demande au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** la constitution d'une provision de 17 500 € ,
- **d'INSCRIRE** cette provision au budget de l'exercice 2023, en dépenses : nature 6815 – chapitre 68 .
- **de PRÉVOIR** que cette provision sera ajustée annuellement en fonction du besoin de financement réactualisée et qu'elle sera reprise dès que le besoin de financement sera éteint. Le montant de la provision ainsi que son évolution et son emploi seront retracés sur l'état des provisions joint au Budget Primitif et au Compte Administratif,
- **de FIXER** les conditions de constitution des provisions comme suit : en cas de risque analysé comme risque à provisionner en application de l'article R. 2321-3, une délibération précisera le montant, les conditions de reprise et le cas échéant de répartition et d'ajustement de la provision. Les crédits correspondants seront inscrits au Budget.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Jean-Pierre GOURVES souhaiterait savoir où en est le dossier du désenvasement. Monsieur le Maire indique que le dossier est à l'étude et qu'il devrait être lancé en 2024.

Cela devrait être fait en 3 phases de 3 années de 5 000m³ chaque.

Les sédiments séchés serviront de remblai.

La 1^{ère} phase devrait avoir lieu en 2025 pour un montant de 1.2M€ de budget.

A la question de Pierrick ROUSSELOT, Monsieur le Maire explique que la DREAL n'est pas favorable à retenir le site des carrières.

CONVENTION ENTRE LA VILLE DE PERROS-GUIREC ET L'ASSOCIATION AIMÉE HILDA - TRAVAUX DE RÉNOVATION

Patrick LOISEL rappelle à l'Assemblée que l'association a entrepris de restaurer avec le concours de la Ville de Perros-Guirec le bateau Aimée Hilda, ancien canot de sauvetage de la SNSM.

En effet, par délibération en date du 9 juin 2022, une convention entre la Ville et l'association a été adoptée dans laquelle était défini le plan de financement ainsi que le montant de la participation de l'association.

Les travaux de rénovation sont achevés et le canot a retrouvé le milieu maritime, il convient donc de solder cette opération.

Patrick LOISEL présente le plan de financement HT définitif :

DEPENSES HT		RECETTES HT	
		subventions	
Travaux	53 292,11	DRAC	13 765,00
		REGION BRETAGNE	10 632,82
		FONDATION DU PATRIMOINE (Dons)	2 803,08
		ASSOCIATION Aimée Hilda	13 000,00
		donations	
		Donations	0,00
		Autofinancement	13 091,21
Total	53 292,11		53 292,11

Patrick LOISEL précise que l'aide de la Région Bretagne a été reçue en août 2023, et que les fonds de la DRAC et de la Fondation du Patrimoine (dons) sont en cours de versement. La Ville sollicite également l'association Aimée Hilda pour un montant de 13 000, 00 € (15 000, 00 € prévus dans le plan de financement prévisionnel, l'association ayant pris à sa charge quelques dépenses).

En conséquence, Patrick LOISEL propose au Conseil Municipal :

- D'**APPROUVER** le plan de financement définitif présenté permettant de solliciter les aides,
- D'**AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document visant à solder cette opération.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Monsieur le Maire adresse ses remerciements à l'Association pour l'entretien du bateau. C'est un travail de passion. Il souligne que l'Aimée Hilda est présente lors des principaux événements.

DÉCISION MODIFICATIVE N° 1/2023 – BUDGET DU CENTRE NAUTIQUE

Patrick LOISEL indique au Conseil Municipal qu'il convient de procéder à des modifications de prévisions budgétaires en fonctionnement pour tenir compte des besoins du service pour effectuer les remboursements de prestation suite aux annulations qui ont été enregistrées au Centre Nautique en raison des conditions météo cet été.

Il est proposé de modifier les inscriptions budgétaires comme suit :

Section de fonctionnement

Dépenses : Crédits en modification

Article	Libellé	Crédit avant modification	Montant de la modification	Crédit après modification
678	Autres charges exceptionnelles	5 500,00	+8 200,00	13 700,00
022	Dépenses imprévues	8 200,00	-8 200,00	0,00
TOTAL			0	

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

CONVENTION ENTRE LA VILLE DE PERROS-GUIREC ET LE CLUB DE PLAGE LES DAUPHINS DE PLOUMANAC'H - OCCUPATION DE LOCAUX

Patrick LOISEL rappelle à l'Assemblée que le club de Plage « les Dauphins » dirigé par Monsieur Guirec SOUPLET occupe une partie du domaine public maritime sur la plage de Saint Guirec à Ploumanac'h.

Le gérant, Monsieur SOUPLET a sollicité la collectivité pour bénéficier de locaux afin de stocker son matériel durant la période hivernale.

Il convient d'établir une convention d'occupation desdits locaux, afin de définir les engagements réciproques des deux parties.

Patrick LOISEL précise qu'un état des lieux a été effectué par le service des droits de place en présence du gérant.

En conséquence, Patrick LOISEL propose au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** les termes de la Convention jointe en annexe,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer cette convention.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

**Pierrick ROUSSELOT fait remarquer que la convention concerne 2023.
Monsieur le Maire convient qu'à l'avenir elle devra être votée avant le 1^{er} janvier.**

Convention d'occupation Du bâtiment communal

Nom de la structure

CLUB MICKEY de SAINT GUIREC

Nom et prénom du Propriétaire

Guirec SOUPLET

Convention

Entre :

Monsieur Erven LÉON, Maire de Perros-Guirec, agissant au nom et pour le compte de la commune de Perros-Guirec, en exécution d'une délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 2022,

Partie ci-après désignée par le terme "le propriétaire",

D'une part,**Et**

Le **Club Mickey de Saint Guirec**, représenté par son propriétaire monsieur Guirec SOUPLET, dûment habilité ,

Partie ci-après désignée par le terme "l'occupant domanial",

D'autre part,**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :****Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de préciser les droits et obligations des deux parties au regard de la mise à disposition temporaire du garage du local « Poste de secours de Saint Guirec » par la Ville de PERROS-GUIREC au profit de du Club Mickey de Saint Guirec, situé Plage de Saint Guirec, - 22700 PERROS-GUIREC, en vue d'y entreposer son portique durant la saison hivernale.

En cas de nécessité, la présente convention pourra être aménagée par avenant.

Convention

Article 2 : DESCRIPTION DES LOCAUX

Le local soit 1 bâtiment pour un total de 19,36 m², comprenant :

- 1 garage

Article 3 : PROPRIETE DES BIENS

Les biens immobiliers ci-dessus, sont la propriété de la Ville de PERROS-GUIREC.

Leur occupation ne confère aucune propriété commerciale.

Les travaux de toute nature, ainsi que les aménagements que l'occupant domanial pourrait apporter pendant la durée de la convention, deviendront ipso facto et sans indemnité la propriété de la Ville de PERROS-GUIREC.

Article 4 : DOMANIALITE PUBLIQUE

Le local « poste de secours Saint Guirec » appartient au domaine public de la Ville de PERROS-GUIREC, la présente convention est donc conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public.

L'autorisation revêt un caractère précaire et révocable.

En conséquence, l'occupant domanial ne pourra en aucun cas, revendiquer l'application des dispositions relatives aux baux commerciaux ou se prévaloir de quelque disposition susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.

Article 5 : DESTINATION DES LIEUX

5.1 - Le local sera exclusivement utilisé pour les **stockage du portique du club de plage de Saint Guirec**.

5.2 - L'occupant domanial ne pourra en aucun cas stocker aucun matériel et produit dangereux ou inflammable (gaz, solvants, ...).

5.3 – L'occupant domanial n'est pas autorisé à sous-louer tout ou partie du "bien" sans autorisation écrite de la Ville de PERROS-GUIREC. Il ne pourra, sous peine de résiliation, changer la destination des locaux.

Article 6 : ETAT DES LIEUX

A l'entrée en vigueur de cette présente convention, un état des lieux contradictoire sera réalisé en présence de représentants des deux parties.

Convention

A expiration du contrat, pour quelque cause que ce soit, un état des lieux contradictoire sera fait en présence des représentants des deux parties. Si des travaux de nettoyage et/ou de remise en état des locaux étaient à entreprendre, ceux-ci seraient facturés à l'occupant.

Article 7 : ENTRETIEN, REPARATIONS ET TRAVAUX

7.1 - Entretien des locaux

L'occupant domanial s'engage à maintenir les biens objets de la présente convention dans le plus parfait état de propreté.

7.2 - Réparations courantes et grosses réparations

La Ville de PERROS-GUIREC procédera aux travaux de réparation courants des locaux ayant un caractère de périodicité ou dus à l'usure ou à un cas fortuit.

En outre, elle exécutera les travaux de grosses réparations, au sens de l'article 606 du code civil, soit la remise en état, la réfection ou la consolidation des gros murs et des murs de refend, le rétablissement ou le changement de la toiture, la réfection des voûtes et planchers.

7.3 - Contrôle et nature des travaux

La Ville de PERROS-GUIREC contrôlera leur bonne exécution en veillant notamment à la sauvegarde du domaine. Une visite générale des locaux sera faite chaque année avec les services techniques de la ville de PERROS-GUIREC en vue de constater l'état des lieux et d'établir, d'un commun accord, la liste des travaux d'entretien et de réparations courantes à exécuter.

L'occupant domanial devra assurer aux représentants compétents des services techniques de la ville, le libre accès aux installations.

Article 8 : TRAVAUX D'INTERET PUBLIC

L'occupant domanial souffrira sans y apporter aucun obstacle, tous les travaux d'intérêt public qui deviendraient nécessaires tant à l'intérieur, qu'aux abords des locaux, ainsi que tous les travaux nécessaires à la conservation du domaine public, mis en œuvre par la ville de PERROS-GUIREC, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Toutefois, la ville de PERROS-GUIREC s'engage à prendre l'attache de l'association afin de déterminer le calendrier et la nature des dits travaux.

Convention

Article 9 : MESURES DIVERSES DE SECURITE ET DE SALUBRITE

L'occupant domanial fera son affaire de la surveillance générale et de la sécurité des lieux. Il sera tenu de se conformer à toutes les dispositions légales et réglementaires, instructions et consignes régissant les établissements recevant du public.

La Ville de PERROS-GUIREC exécutera, dans les meilleurs délais, tous travaux liés à la sécurité du bâtiment, les modifications ou transformations qui pourront être prescrits par la Préfecture pour la sécurité et la salubrité des locaux.

Le matériel et les accessoires nécessaires pour le service des secours contre l'incendie devront être maintenus aux frais de l'occupant qui les tiendra constamment en état de fonctionnement.

Les directions à prendre et à suivre pour gagner les issues des salles seront indiquées par des prescriptions particulières. Les portes et les issues de secours seront maintenues constamment en état de bon fonctionnement.

La Ville de PERROS-GUIREC contrôlera la bonne application de cet article. L'occupant domanial devra laisser un libre accès au représentant de la ville dûment mandaté.

Article 10 : REDEVANCES

La mise à disposition gracieuse du local, objet de la présente convention, sera valorisée par la Ville de PERROS-GUIREC.

L'occupant domanial s'engage quant à lui à valoriser cette redevance dans son bilan financier tant en dépense qu'en recette.

La présente convention est consentie moyennant la valorisation de la redevance annuelle fixée à 1 936 .00 euros hors charges (19.36 m² * 10€ * 10 mois).

Révision de la redevance

Ce loyer, traduit sous la forme d'une valorisation de mise à disposition gracieuse, sera révisé automatiquement au terme de chaque année du contrat, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires publié à l'INSEE) ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué par voie législative ou réglementaire.

La formule applicable est la suivante :

Loyer n = Loyer 0 [0.30 + 0.70 (ILAT / ILAT 0)]

Dans laquelle :

Loyer n : Loyer révisé au 1er janvier de chaque année

Loyer 0 : Loyer de base valeur janvier 2023

Convention

ILAT : indice des loyers des activités tertiaires publié à l'INSEE, valeur correspondant au troisième trimestre de l'année n- 1 par rapport à l'année de révision ou dernière valeur disponible à la date de révision.

ILAT 0 : indice des loyers des activités tertiaires publié à l'INSEE, valeur 0 correspondant au 1er trimestre de l'année 2023 (128.59).

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du président de la juridiction compétente et sur requête de la partie la plus diligente.

Article 11 : DEPENSES D'EAU, D'ELECTRICITE, CHAUFFAGE

Sans objet.

Article 12 : DOMMAGES ET ASSURANCES

L'occupant domanial est responsable des dommages causés dans l'enceinte des locaux mis à sa disposition, sauf si ces dommages surviennent à l'occasion d'activités organisées par la commune.

Il sera tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux immatériels qui en sont la conséquence, causés aux tiers.

Il devra contracter une assurance couvrant les risques locatifs ainsi qu'une assurance responsabilité civile et garantie dommage à immeuble. En cas de dommage à l'immeuble, l'occupant domanial ne pourra, sans l'accord de la ville de PERROS-GUIREC, accepter le montant de l'indemnisation proposé par la compagnie d'assurance, ni en percevoir la somme. Il devra adresser à la ville de PERROS-GUIREC, copie des attestations d'assurances (locaux, bateau, manifestations, ...) et des avenants notifiant l'étendue des garanties et aviser la ville de PERROS-GUIREC en cas de cessation des contrats, que ce soit du fait de la compagnie ou de la sienne.

Article 13 : INFORMATION DE LA VILLE DE PERROS-GUIREC

D'une façon générale, l'occupant domanial s'engage à tenir la Ville de PERROS-GUIREC informée des conditions d'exécution de la présente convention et à répondre aux demandes de renseignements et de documents s'y rapportant.

En particulier, il transmettra à la Ville de PERROS-GUIREC les informations et documents suivants :

- les attestations d'assurance ainsi que leurs avenants.

Convention

Article 14 : CAS DE RESILIATION DE LA CONVENTION

14.1 - Résiliation de plein droit

La convention sera résiliée de plein droit par la Ville de PERROS-GUIREC sans indemnité pour l'occupant dans les cas suivants :

- dissolution de l'association,
- changement affectant l'association de nature à compromettre l'affectation des locaux,
- changement dans l'affectation des locaux sans accord préalable.

14.2 - Résiliation pour motif d'intérêt général par la Ville de PERROS-GUIREC

Pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique dûment motivées, la Ville de PERROS-GUIREC pourra résilier la convention moyennant un préavis de six mois sans indemnité à compter de la date de la notification de la résiliation.

Toutefois, la Ville de Perros-Guirec s'engage à proposer un local équivalent pour permettre la continuité du fonctionnement de la société.

La résiliation sera prononcée d'office par décision du Conseil Municipal et sera notifiée à l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prendra effet à la date de la notification.

Article 15 : ACCES TEMPORAIRE POUR CAS DE FORCE MAJEUR

Sur demande du Maire et en cas de force majeure, la société devra laisser libre accès à la totalité du bâtiment sans dédommagement et indemnité particulier.

Article 16 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une durée de 3 ans, à compter du 1^{er} janvier 2023, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

L'une et l'autre des parties pourra mettre fin à la présente convention à tout moment par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis d'un mois.

Article 17 : JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre l'occupant domanial **Club de plage de Saint Guirec** et la Ville de PERROS-GUIREC au sujet de la validité de l'exécution, de

Convention

l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Rennes mais seulement après épuisement des voies amiables.

Fait à Perros-Guirec, le

Pour la Ville

Le Maire,
Erven LÉON

**Pour
le Club de Plage de Saint Guirec**

Le propriétaire,
Guirec SOUPLET,

ADHÉSION PAR LA VILLE DE PERROS-GUIREC AU DISPOSITIF « SITES D'EXCEPTION NATURELS ET CULTURELS » POUR L'ÉTUDE DE LA GESTION DES FLUX SUR LE SITE DE PLOUMANAC'H – AIDE DE LA RÉGION BRETAGNE

Jean-Yves KERAUDY informe l'Assemblée que le site de Ploumanac'h a été retenu pour un accompagnement de la Région Bretagne au titre de son dispositif d'aide "Sites d'exception naturels et culturels" pour la sélection des projets 2023.

Cette aide régionale d'une durée de 3 ans se caractérise par un accompagnement en ingénierie (co-construction d'un diagnostic et d'un plan d'actions avec le soutien du service Tourisme de la Région Bretagne) et d'une aide financière en investissement et en fonctionnement destinée à un ou plusieurs maîtres d'ouvrages (privés, publics, associatifs) du périmètre du site d'exception servant à l'atteinte des objectifs définis au plan d'actions triennal.

Jean-Yves KERAUDY précise que la Ville de Perros Guirec souhaite optimiser la gestion des flux de véhicules, deux roues et piétons sur Ploumanac'h, et réfléchir à un meilleur accueil des résidents permanents et des vacanciers sur le site.

Le dispositif « site d'exception » s'établit comme suit :

1/ Soutenir un contrat de projet pour co-construire un projet triennal de site puis mettre en œuvre le plan d'actions de la démarche "Sites d'exception naturels et culturels"

Porteur du projet : Office de Tourisme de Perros-Guirec.

Cette mission portée en régie permettrait de fédérer les acteurs locaux (publics, privés et associatifs) autour de cette démarche, co-construire un diagnostic de site (+ enjeux et plan d'actions). Après finalisation de ce livrable, le chargé de mission piloterait/coordonnerait la mise en œuvre du plan d'actions de la démarche "Sites d'exception". Le contrat à durée déterminée serait de 10 mois et pris en charge par le budget de l'Office de Tourisme avec le volet financier suivant :

- En 2023 : activation d'une 1^{ère} enveloppe en fonctionnement de 20 000 €
- En 2024 : activation d'une 2^{nde} enveloppe en fonctionnement de 10 000 €

Le taux d'intervention est de 80 %, au regard des plafonds indiqués ci-dessus, le reste à charge est à prendre en compte par l'Office de Tourisme.

2/ Mener une réflexion sur l'activation de la 1^{ère} enveloppe en investissement (50 000 € / taux d'intervention de 70%)

Porteur de projet : Ville de Perros Guirec

Sur le volet investissement, l'aide est de 200 000, 00€. le site de Ploumanac'h activera chaque année (en 2023, 2024 et 2025) une enveloppe en investissement :

- 2023 : 1^{ère} enveloppe à 50 000 €,
- 2024 : 2^{nde} enveloppe à 50 000 €,
- 2025 : 3^{ème} enveloppe à 100 000 €.

Au titre de l'année 2023, un projet d'investissement, répondant aux objectifs et critères d'éligibilité de la démarche "Sites d'exception" est proposé dans la note d'intention ci jointe. Ce projet reste à construire mais rentre dans le cadre du constat réalisé par les services municipaux d'une nécessaire gestion des flux sur le territoire de Ploumanac'h. Il convient de préciser que l'aide de la Région Bretagne est de 70% du montant des travaux, le reste à charge pour la commune est de 30%.

Jean-Yves KERAUDY précise que de nombreux échanges avec la Région Bretagne ont été menés, et qu'un travail de réflexion est en cours, et que le dispositif doit être enclenché avant le 15 septembre 2023.

Il précise que l'Office de Tourisme délibèrera en Comité Directeur pour valider son adhésion à ce dispositif.

En conséquence, Jean-Yves KERAUDY propose au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** l'adhésion de la Ville de Perros Guirec dans le dispositif d'aide "Sites d'exception naturels et culturels" proposé par la Région BRETAGNE ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à lancer cette opération et à signer tout document visant à lancer cette opération.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Pierrick ROUSSELOT s'étonne que le dossier ait été déposé le 15 septembre. Monsieur le Maire fait savoir qu'il était nécessaire de faire l'inscription sur le site de la Région. Cela a été fait avant la délibération.

Pierrick ROUSSELOT constate que le parking est payant au Ranolien et gratuit à Saint-Guirec. Il lui paraît plus cohérent de faire l'inverse.

Monsieur le Maire explique que le parking du Ranolien est devenu payant en 2015 quand Ploumanac'h a été élu Village Préféré des Français et qu'il a fallu faire face à un afflux de véhicules.

Monsieur Le Maire indique qu'on ne peut exclure les camping-cars qui si c'est limité dans le temps et dans l'espace.

Il ajoute que la capacité est de 160 places pour les véhicules légers et 50 places pour les campings cars ; Il admet qu'il serait logique de faire payer le parking le plus proche et gratuit le plus éloigné. Il explique qu'une étude est en cours.

Jean-Pierre GOURVES indique qu'il existe un problème de poussette sur le sentier de Douaniers côté Saint-Guirec sur la plage. Une réflexion serait à mener pour modifier le passage.

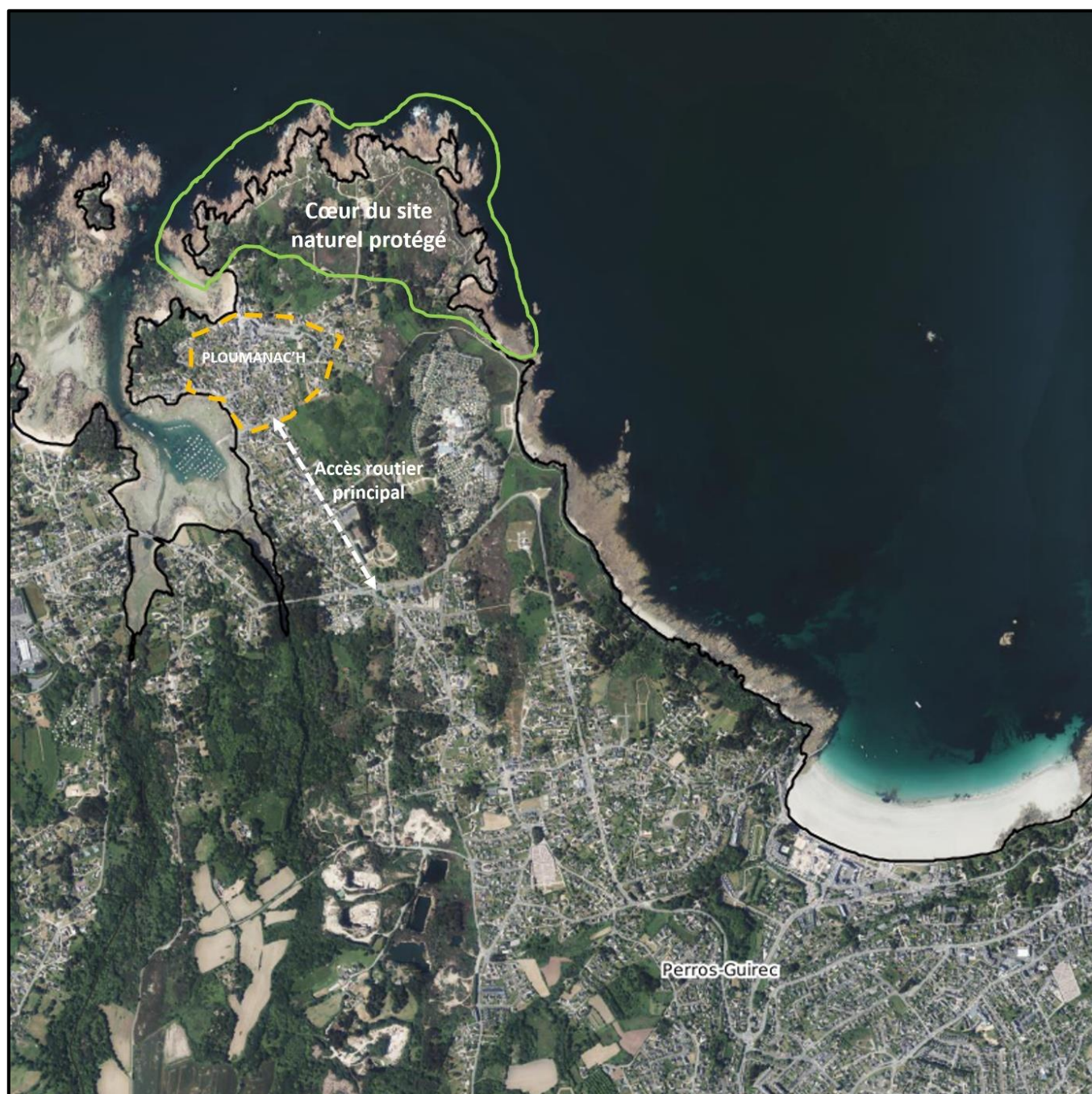
Monsieur le Maire pense effectivement qu'une étude est à mener. Il ajoute que le dispositif de sites d'exception existe depuis plusieurs années. Cela représente donc une opportunité de réguler les flux. L'esquisse de Trestraou doit guider l'aménagement de Ploumanac'h.

Note d'intention thématique

« Déconcentrer l'afflux routier et les stationnements dans le cœur de Ploumanac'h »

Introduction et constat

Ploumanac'h, petit village historique de pêcheurs, présente une configuration assez particulière. Ce quartier de Perros-Guirec situé sur une péninsule est en outre composé de rues étroites et sinueuses. Le centre-bourg, attenant à la Plage Saint-Guirec, se trouve isolé entre le Port à l'ouest, le site naturel protégé au nord, le camping du Ranolien à l'est et se retrouve par conséquent, desservi par le sud uniquement. (cf carte ci-dessous)



Situé immédiatement au nord, le site naturel protégé des Landes et Rochers de Ploumanac'h attire, chaque année, environ un million de visiteurs sur cette petite portion de la Côte de Granit Rose. Cette fréquentation touristique essentiellement concentrée sur une période de mai à octobre, provoque fréquemment une saturation des espaces de stationnement d'une part, et une mise à l'arrêt de la circulation routière d'autre part.

Consciente de cette problématique, la collectivité souhaite intervenir et adopter une stratégie visant à réduire ces nuisances, tant pour l'expérience touristique que pour la vie des habitants.

Des aménagements existants saturés

Pour permettre l'accueil et le stationnement de ces nombreux visiteurs, Ploumanac'h et ses abords, disposent aujourd'hui d'environ 1300 places de stationnements « voitures », dont la grande majorité (plus de 80%) sont accessibles qu'uniquement après avoir franchi le carrefour des Traouiéro (cf carte ci-dessous). Cet aménagement routier constitue l'unique entrée routière menant au centre-bourg ainsi qu'au cœur du site naturel protégé (secteurs proches du Phare et de la Maison du Littoral).



La circulation cycliste

Aucune piste cyclable n'a pour l'heure pu être aménagée à Ploumanac'h, la configuration des rues étant aujourd'hui peu compatibles. Pourtant, le tracé de l'EuroVélo 4 (Vélo-Maritime) passe par Ploumanac'h, il y a par conséquent cohabitation entre cyclotouristes et automobilistes. En outre, les sentiers de randonnée étant exclusivement réservés et autorisés à une circulation piétonne déjà très dense en saison, il n'y a donc impossibilité de transférer les itinéraires cyclistes vers les voies douces existantes.

Enjeux et Perspectives

Bien qu'en période d'extrême affluence (15 août), ils soient bondés, les parkings sud-est de Ploumanac'h (Parking du Ranolien et Parking des Traouiéro) sont manifestement les moins sollicités. Au-delà de leur position géographique plus éloignée du centre-bourg, ces parkings ne disposent pas d'accès cyclable vers le centre de Ploumanac'h et le site naturel protégé. En outre, leur position masquée depuis les grands axes les rends peu connus du grand public. Il est aussi important de rappeler que le parking du Ranolien est payant. La signalétique menant à ces parkings existe mais n'est pas forcément optimisée à l'heure actuelle. Par conséquent, ces parkings souffrent d'un manque d'attractivité, il apparaît primordial de développer une stratégie permettant d'inverser la tendance, l'objectif étant toujours de déconcentrer la circulation et le stationnement dans Ploumanac'h.

Une des pistes aujourd'hui envisagée est de parvenir à informer, en temps réel, chaque automobiliste de « l'état de charge » du centre-bourg et de ses parkings. Cette information doit ainsi être diffusée en amont du village, sans doute à proximité du carrefour des Traouiéro et/ou du Parc des Sculptures. En matière de support, il est aujourd'hui imaginé un système d'affichage lumineux et dynamique, couplé un système de mesure/comptage de « l'état de charge » évoqué plus haut dans le centre-bourg. Objectif : inciter un automobiliste à suivre les recommandations de circulation et de stationnement pour profiter d'une meilleure expérience de visite.

Parallèlement depuis l'année 2020, il est constaté une forte progression de la présence de vans aménagés et camping-cars. La collectivité a été contrainte de proposer une limitation des accès aux véhicules de loisir les plus encombrants d'une part, et une interdiction aux stationnements de nuits sur les parkings d'autre part. Certains jours, on ne dénombrait pas moins d'une cinquantaine de vans aménagés sur le parking du Sémaphore, par exemple. Au-delà du seul stationnement, cette présence occasionne des nuisances (bruit, volume de déchets à prendre en charge, toilettes sauvages...). Aujourd'hui, seuls les parkings du Ranolien (payant) et des Traouiéro autorisent le stationnement de camping-cars. Ces espaces de stationnement sont reliés au centre-bourg par des sentiers, uniquement réservés aux piétons. En raison d'une topographie assez accidentée, ces voies piétonnes sont par ailleurs peu adaptées à tous les publics, notamment les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Les usagers de véhicules de loisir disposent le plus souvent de moyens de circulation secondaires, légers, notamment des vélos. Il était précisé plus haut que les voies de circulation actuelles ne sont pas tout à fait favorables aux cyclistes.

L'opportunité d'aménager une voie douce, parallèle à la rue Saint-Guirec, aujourd'hui seul axe routier desservant le centre-bourg apparaît ainsi comme une piste d'amélioration. Cette réflexion se présente comme complémentaire et indissociable de la volonté d'informer les visiteurs en amont du village. En d'autres termes, l'idée est d'inciter une famille à se garer gratuitement au sud du village pour qu'elle puisse relier Ploumanac'h par une voie douce optimisée, c'est-à-dire ouverte à toutes les circulations douces (piétons et cyclistes) dont une accessibilité totale est permise, sur un tracé court et direct vers les grands pôles (Port, Centre, Site Naturel Protégé).

Conclusion

La collectivité identifie aujourd'hui les principaux problèmes rencontrés dans la circulation routière et dans la saturation des stationnements à Ploumanac'h. Bien que des réflexions soient engagées depuis quelques mois, il est désormais primordial de développer un diagnostic plus précis permettant d'aboutir à une stratégie de résolution et un plan d'actions concrètes.

GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES - CONVENTION DE DÉLÉGATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE 2023 – TRAVAUX POUR COMPTE DE TIERS – AVENANT N°1

Guy MARECHAL fait savoir que depuis le 1^{er} janvier 2020, la gestion des eaux pluviales urbaines au sens de l'article L.22226-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, constitue une compétence obligatoire de Lannion-Trégor Communauté.

Selon les articles L.2422-5 à L.2422-13 du Code de la Commande Publique relatifs à la maîtrise d'ouvrage déléguée entre personnes publiques, les communautés d'agglomération peuvent donner mandat à une autre collectivité territoriale d'exercer, en son nom et pour son compte, certaines attributions relevant de la maîtrise d'ouvrage.

Aussi, des conventions de délégation de maîtrise d'ouvrage doivent être passées entre la communauté et les Communes, afin de déterminer les opérations à réaliser pour 2023 et leur montant.

Par délibération en date du 4 mai 2023, le Conseil Municipal a approuvé cette convention initiale pour 2023.

Considérant que des travaux sur le réseau d'eaux pluviales non prévus dans la convention de 2023 doivent être réalisés courant 2023 (rue du Pré, Place des Halles), Guy MARECHAL propose la signature d'un avenant à la convention.

L'opération prévue sur le réseau d'eaux pluviales urbaines est la suivante :

Opération	N°Opération	Convention initiale	Avenant 1	Montant prévisionnel TTC
Travaux divers 2023 (DMO)	EPU_OP23_012	25 000 €		25 000 €
Place des Halles et Rue des Pré (suite EPU_OP21-021-phase voirie)	EPU-OP23-023		185 000 €	185 000 €
TOTAL		25 000 €	185 000 €	210 000 €

Guy MARECHAL propose au Conseil Municipal :

- **d'ACCEPTER** les termes de l'avenant 1 à la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage de Lannion- Trégor Communauté à la Commune ;
- **d'APPROUVER** la liste des opérations et leurs montants ;
- **d'AUTORISER** Monsieur Le Maire ou son représentant à signer l'avenant à la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux de gestion des eaux pluviales urbaines avec Lannion-Trégor Communauté et tout document relatif à ce dossier ;
- **De PRÉCISER** que les crédits nécessaires seront inscrits au Budget 2023 aux articles 4581(dépenses) et 4582 (recettes).

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :
Adopté à l'unanimité des membres présents

RÉFECTION DE LA CALE DE L'ÎLE AUX MOINES

Guy MARECHAL informe l'Assemblée que la Commune souhaite engager la réfection de la cale de l'Île aux Moines pour permettre l'accès au fort, à la caserne et au phare de l'Île aux Moines, patrimoine maritime en cours de rénovation à vocation scientifique et touristique.

Le vieillissement de la cale a entraîné des désordres mettant en péril à court terme l'exploitation de l'ouvrage pour les débarquements touristiques par la société Armor Navigation ou pour les usages de gestion par la Commune, le conservatoire du Littoral, la LPO ou le service des Phares et Balises pour le phare de l'Île aux Moines, ainsi que pour le débarquement des plaisanciers et autres transports à passager.

Les travaux de confortement seront engagés à l'automne 2024 et jusqu'en avril 2025 afin de limiter la gêne sur l'exploitation de la cale, mais également sur la nature environnante (faune/flore/ période de nidification).

- Nettoyage de l'ouvrage
- Renforcement par injection de coulis ou résine du nez de cale pour en renforcer l'assise.
- Travaux de purge et de substitution de surface
- Traitement des fissures et fractures de la dalle de la cale pour retrouver le caractère monolithique de la structure
- Rempiètement du pied d'ouvrage
- Nouveau sarcophage béton
- Mise en place d'équipements de sécurité et d'amarrage nécessaire aux opérations de débarquement

Cout estimatif des travaux : 1 570 000 euros HT

Cout estimatif des études : 287 700 euros HT

Dépenses HT	Montant HT	Recettes	Montant	% participation/montant total du projet	Commentaires
		DSIL 2024	150 000	8,07%	En demande dépôt Octobre 2023
Études	287 700	LTC	50 000	2,69%	Demande Octobre 2023
Travaux	1 570 000	Région Bretagne	100 000	5,38%	Demande Août 2023
		FIM 2023	300 000	16,15%	Obtenu
		Total des aides publiques	600 000	32,30%	

		Autofinancement	1 257 700	67,70%	
Total dépenses	1 857 700		1 857 700,00	100,00%	

Guy MARECHAL propose au Conseil Municipal :

- **d'APPROUVER** le plan de financement proposé,
- **de SOLLICITER** les subventions, en rapport avec les travaux,
- **d'INSCRIRE** ces recettes au budget 2023,
- **d'AUTORISER** Monsieur Le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à ce dossier.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté par 28 voix POUR - Et 1 abstention : Jean-Pierre GOURVES

Jean-Pierre GOURVES note que le montant de l'étude représente 18% du montant des travaux, ce qui est très cher. Le reste à charge est de 1 200 000 €. Il estime qu'il faut protéger les Sept Îles. Or selon lui, il s'agit de financer un circuit piéton pour les touristes. Selon lui, les travaux consécutifs aux désordres sur la digue du Moulin à Marée devraient être prioritaires.

Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit de demande de subvention. Cela ne veut pas dire que les travaux sont finis. Il indique que la Ville a déjà bénéficié d'un montant de 300 000 € du Fonds d'Intervention Maritime (FIM) ; ce qui prouve l'importance qu'attache l'Etat à ce dossier. La zone de quiétude n'a rien à voir avec l'Île aux Moines. Il est indispensable que l'on puisse débarquer à l'Île aux Moines. Il s'agit de faire découvrir le patrimoine de l'île. Ces travaux sont financés par le Conservatoire du Littoral. Les désordres sur la cale datent depuis très longtemps. La DDTM intervient également sur le phare. Il s'agit donc d'une cale de travail. Il ajoute que la Ville va continuer à solliciter des subventions complémentaires.

Guy MARECHAL fait savoir que la digue du Moulin à Marée est aussi une priorité pour la Commune comme d'autres travaux d'entretien importants (mur du cimetière, chapelle de la Clarté...).

PROCÉDURE DE MISE EN CONCORDANCE D'UN DOCUMENT DU LOTISSEMENT « NOUVEAU DE ROCH'ELLOU » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE PROJET DE MODIFICATION

Guy MARECHAL rappelle à l'Assemblée que Monsieur le Maire a décidé de lancer la procédure fixée à l'article L442-11 du code de l'urbanisme permettant de modifier le document dénommé du « Règles et servitudes d'intérêt général » du

« Nouveau Lotissement de Roch'ellou », approuvé par un arrêté préfectoral du 15 octobre 1962.

Cette procédure a pour finalité de modifier les seules dispositions de ce document qui ne sont plus concordantes avec celles réglementaires de la zone UB/UBa du PLU en vigueur, approuvé le 7 novembre 2017 et modifié le 28 septembre 2021.

Il est toutefois précisé que lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Ainsi, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Aussi, par arrêté en date du 1^{er} juin 2023, une enquête publique a été prescrite du 22 juin au 10 juillet 2023. Le rapport (dont la synthèse des observations du public) et les conclusions de Madame la Commissaire enquêtrice en date du 10 août 2023 sont consultables en Mairie et sur le site internet de la Ville. Madame la Commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable le 10 août 2023 avec la réserve suivante :

Je demande que la hauteur maximum des constructions au faitage, actuellement de 8 mètres avec une tolérance de 5% (Article 7 « Hauteur des constructions – Nombre d'étages ») ne soit pas modifiée pour se mettre en concordance avec l'article UB9 « Hauteur maximale des constructions » de 13,50 mètres au faitage, c'est-à-dire 5,50 mètres de plus que la hauteur actuelle afin que soit pris en compte, dans tout projet de construction ou de rénovation situé dans le lotissement « Nouveau de Roch'ellou » les deux articles suivants :

→ La règle particulière de l'Article UB9 « Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable », car jusqu'en 2022, ce secteur était inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, avant d'être intégré dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA).

→ l'article UB10 – 2 Volumétries : a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. »

Le projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » peut éventuellement être modifié pour tenir compte des observations du public, du rapport et des conclusions de la Commissaire enquêtrice. Il n'est toutefois pas envisagé de le modifier pour tenir compte de la réserve de la Commissaire enquêtrice.

En effet, le règlement de la zone UBa du PLU et celles dans le règlement actuel du Site Patrimonial Remarquable prévoient les mêmes hauteurs (9 m à l'égout et 13.50m au faitage). L'article UB10-2 Volumétrie est déjà pris en compte dans le projet de modification.

A noter que le lotissement « Nouveau de Roch'ellou » n'est plus dans le périmètre du nouveau Site Patrimonial Remarquable (arrêté ministériel du 23/08/2022) mais dans le périmètre Délimité des Abords du Palais des Congrès de Trestraou (arrêté préfectoral du 07/11/2022).

Les modifications apportées au document « Règles et servitudes d'intérêt général » jointes en annexe et permettant sa mise en concordance avec le PLU, sont à

soumettre au Conseil Municipal. La décision de mise en concordance de ce document avec le règlement du PLU sera ensuite prise par un arrêté du Maire.

Guy MARECHAL propose donc au Conseil Municipal :

- **de DONNER** un avis favorable au projet des « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » modifié suite à l'enquête publique de mise en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme de Perros-Guirec ;
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

Jean-Pierre GOURVES fait remarquer que le sentier a été remis en état, ce qui lui paraît une bonne chose.

Monsieur le Maire explique que le sentier a été incorporé dans le domaine public. Il est nécessaire de délibérer pour mettre le règlement en concordance avec le PLU.

VILLE DE PERROS-GUIREC

NOUVEAU LOTISSEMENT OU « ROCH'ELLOU »

PROPRIETAIRE

=

Monsieur Robert COULOMBEAU

Expert-Géomètre

PERROS-GUIREC - Allée de Kervilchecoq

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Document modifié / procédure de mise en concordance
avec le PLU approuvée le

L'ensemble des renvois au règlement du PLU concerne celui en vigueur, ainsi que ses futures évolutions, lesquelles se substitueront automatiquement aux dispositions du document.

VILLE DE PERROS-GUIREC

NOUVEAU LOTISSEMENT OU " ROCH'ELLOU "

LE SOUSSIGNE=

Monsieur Robert Henri Maurice Louis COULOMBEAU, Expert-Géomètre, demeurant à PERROS-GUIREC, Allée de Kervilchecoq, époux de Madame Yvette Marie Berthe DENIS.

" Né à Gençay (Vienne) le dix mai mil huit

" cent quatre vingt-dix-neuf".

PREALABLEMENT à l'établissement du nouveau Lotissement du Roch'ellou, EXPOSE ce qui suit=

- E X P O S E -

1 / - Aux termes d'un acte reçu par Me INIZAN, notaire à PERROS-GUIREC le 14 janvier 1954, Monsieur Robert COULOMBEAU, soussigné, a établi le lotissement d'un ensemble de terrains en coteau de diverses natures situé sur le territoire de la Commune de PERROS-GUIREC, au lieudit "LE ROCH'ELLOU "à proximité de Trestraou, d'une superficie totale par approximation de 14.808 Mètres carrés, plus ample- ment désigné audit cahier des charges, ainsi que les charges, clauses et conditions du lotissement auxquelles les acquéreur des divers lots seraient tenus de se conformer et notamment les conditions particulières résultant de la division du terrain par lots et relatives à l'exécution des prescriptions légales en matière de lotissement.

Ce cahier des charges a été modifié suivant acte reçu par Me INIZAN, notaire sus-nommé, le 30 Juillet 1954.

11 / - Suivant arrêté de Monsieur Le Préfet des Côtes-du-Nord en date à SAINT-BRIEUC du onze août 1954, le projet de lotissement dont il s'agit, ensemble le cahier des charges et son additif ont été approuvés définitive- ment.

111 / - Les travaux d'aménagement, de viabilité, et d'assainissement figurant au projet de lotissement approuvé ont été entièrement exécutés, ainsi que Monsieur COULOMBEAU le déclare ici. Il est précisé ici que ledit

2 Monsieur COULOMBEAU avait été autorisé à modifier le réseau électrique du Lotissement du ROCH'ELLOU suivant arrêté de Monsieur le Préfet des Côtes-du-Nord en date du 21 août 1956. Les travaux de ce réseau ont été exécutés conformément à cet arrêté.

IV/ - Les lots suivants de ce lotissement ont été vendus par actes authentiques au rapport de Me INIZAN notaire sus-nommé, savoir =

- Le lot numéro 9 à Monsieur Yves Jean LE CARRERES époux de Madame Marie GEFFROY, demeurant à Perros-Guirec, Boulevard Jean Mermoz, ce lot actuellement cadastré sous le numéro 1067 de la section E.
- Le lot N° 10, actuellement cadastré sous le numéro 1344 de ladite section E à Monsieur Louis CLECH, époux de Madame Marcelle NICOLAS, demeurant à CALLAC.
- Le lot Numéro 11, actuellement cadastré sous le numéro 1351 de la même section E, à Monsieur Yves CORNILY, époux de Madame Françoise JEGOU, demeurant à Landivisiau •

Dans leur acte d'acquisition, Messieurs CLECH & CORNILY ont autorisé Monsieur COULOMBEAU à modifier la distribution des lots restant lui appartenir dans le Lotissement du Roch'ellou.

Quant à Monsieur CARRERES, il a donné une autorisation identique audit Monsieur COULOMBEAU par accord écrit du 21 Février 1961.

CECI EXPOSE= Monsieur COULOMBEAU déclare qu'en vue d'effectuer une nouvelle division des terrains restant lui appartenir en la Ville de Perros-Guirec, lieudit " Le Roch'ellou" après les ventes consenties à Messieurs LE CARRERES, CLECH & CORNILY, ainsi qu'il est expliqué en l'exposé qui précède, il a établi le présent REGLEMENT qui est présenté à l'approbation de Monsieur le Préfet des Côtes-du-Nord.

ARTICLE 1 = OBJET - Le présent texte a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le Nouveau Lotissement du ROCH'ELLOU & concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

ARTICLE 2 =QUALIFICATION= Le présent Règlement est imposable, non seulement au vendeur et aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayants-droits à quelque titre que ce soit. Il doit être fait mention dudit Règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de limitation des droits de propriété ou de jouissance soit par reproduction du texte complet, soit tout-au-moins par voie de référence précise.

ARTICLE 3 = DESIGNATION : La propriété à morceler est d'une superficie par approximation de DOUZE MILLE TRENTE HUIT Mètres carrés (12.038 M2).

3 Elle est située sur le territoire de la Commune de PERROS-GUIREC, Lieudit "LE ROCH'ELLOU" près La Plage de Trestraou et figure présentement au cadastre rénové de ladite Commune, section E, sous les numéros 1352,1353 & 1354."

- ARTICLE 4-DIVISION DU TERRAIN=

~~L'ensemble des terrains sera divisé dans les conditions indiquées au plan au 1/250è annexé aux présentes. Toute division ou morcellement des lots tels qu'ils ont été délimités au présent projet est interdite.~~

Toute division ou morcellement des lots est autorisée.

Il est précisé que l'ensemble des terrains ainsi divisé restant appartenir à Monsieur COULOMBEAU, porte audit plan de masse sous les numéros 4,5 & 6. Les lots portant au même plan les numéros 1,2 & 3 appartiennent respectivement à Messieurs LE CARRERES, CLECH & CORNILY & restent par conséquent soumis aux charges, clauses et conditions du Lotissement approuvé le 11 août 1954 & dont il est parlé en l'exposé qui précède.

ARTICLE 5 - NATURE DU LOTISSEMENT -

~~Les lots résultant de la division du terrain seront construits conformément aux prescriptions portées au plan de masse annexé aux présentes.~~

~~La parcelle formant le lot numéro 4 sera construite en ordre discontinu.~~

~~Le lot numéro 6 est réservé à la co-propriété horizontale pour la construction de 17 logements maximum en cinq blocs désignés audit plan sous les lettres A B C D E .~~

~~Le lot numéro 5 est également destiné à la co-propriété horizontale pour la construction d'un bloc de 3 logements, à moins qu'une seule personne ne désire l'acquérir pour n'en faire qu'un seul logement.~~

~~Tous ces lots sont destinés exclusivement à l'habitation.~~

Un règlement de co-propriété sera établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 pour définir les droits & obligations respectifs des co-propriétaires des lots réservés à la co-propriété horizontale.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALE

~~L'implantation des constructions s'effectuera conformément aux prescriptions portées au plan établi à cet effet et annexé au dossier de lotissement.~~

~~Les indications relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies devant être rigoureusement respectées. Les autres côtés des bâtiments et distances aux limites séparatives pourront varier dans les limites maximum ci-dessous.~~

~~----- Pour la grande dimension= 5 %~~

~~----- Pour la petite dimension= 20 %~~

~~- Pour les distances aux limites séparatives = jamais moins de 6 mètres.~~

Se référer aux dispositions des articles UB5 et UB6 (zone UBa) du règlement du PLU.

4 ARTICLE 7 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - NOMBRE D'ETAGES -

~~La hauteur des façades, aussi bien principale que se-~~
~~condaire, ne pourra mesurer à la sablière plus de 5 mètres. Les~~
~~cotes seront prises au milieu des façades à partir du~~

~~niveau du sol naturel en amont.~~

~~Tous les bâtiments ne pourront dépasser au faitage une hauteur~~
~~maximum de 8 mètres.~~

~~Toutefois est autorisée une tolérance de 5^o sur~~
~~ces deux dimensions, hauteur prise en amont.~~

~~L'ensemble des constructions est prévu à un seul ni- veau~~
~~surélevé avec combles aménagés.~~

~~Les zones réservées à la co-propriété horizontale seront~~
~~étudiées au stade du permis de construire. Le lotisseur se~~
~~réserve le droit d'y édifier ce que bon lui sembla en~~
~~accord avec les Services compétents de la Ville de Perros-~~
~~Guirec et de L'Urbanisme, sans que les acquéreurs des lots~~
~~du Lotissement ou leurs ayants-droits et ayants-~~
~~causes aient la possibilité de s'y opposer de quelque maniè-~~
~~re que ce soit. En aucun cas, il ne sera construit sur ces~~
~~zones d'immeubles de plus de un niveau sur rez-de-chaussée~~
~~plus combles aménagés.~~

~~Le plan de masse pourra toutefois être modifié avec seulement~~
~~l'accord de la Direction Départementale du permis de~~
~~construire, l'appréciation de cette dérogation étant~~
~~exclusivement réservée à ladite Direction.~~

**Se référer aux dispositions de l'article UBa9 du règlement
du PLU.**

ARTICLE 8 -SAILLIES - RETRAITES -

Les saillies et retraites sont laissées libres, étant donné la
nature accidentée du terrain.

ARTICLE 9 - COUVERTURES & PENTES DES TOITURES -

~~En principe, les couvertures seront en ardoises et leur pente~~
~~sera comprise entre 30 & 60 degrés. Elles pourront être en~~
~~toiture terrasse aménagée en jardin, ou en toiture plate en~~
~~matériaux divers à l'exclusion de la tôle ondulée et de~~
~~l'amiante ciment gris naturel.~~

~~En tout état de cause, le type de matériau utilisé devra avoir~~
~~l'assentiment de l'architecte du lotissement.~~

**Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement
du PLU.**

ARTICLE 10 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS -

~~Le permis de construire peut être refusé pour des~~
~~constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une~~
~~unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne~~
~~économie de la construction, la tenue générale du lotissement~~
~~et l'harmonie des paysages.~~

~~Avant tout dépôt de permis de construire les plans~~
~~devront être visés par l'un des architectes du Lotissement ou~~
~~toute autre personne habilitée par eux à le faire.~~

~~Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,~~
~~tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de~~
~~mâchefer ne peuvent être laissés apparents~~
~~sur les parements extérieurs des constructions. Ils seront~~
~~revêtus d'un enduit uniforme de tonalité claire.~~

5 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales et en harmonie avec elles.

~~Les façades et sens des faitages sont portés au plan-masse du lotissement.~~

~~Sont interdites toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, etc....~~

~~Les constructions légères en bois ou matériaux préfabriqués, même agréés par le Ministère de la Construction, sont particulièrement interdites, de même que les "LOGECO".~~

Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU.

ARTICLE II - BATIMENTS ANNEXES -

~~Les annexes des habitations tels que garages, buanderies, celliers, etc ... seront composés avec le volume principal et s'ils ne sont pas dans le même volume, mais alors adossés, ils devront être couverts soit par une dalle en béton armé avec débordement sur tout le périmètre, soit par un toit de même nature que celui du logement.~~

~~Sur le lot 5 les garages pourront être implantés aux endroits portés au plan de masse au 1/250^e joint au dossier. Mais dans ce cas, ils devront être couverts uniquement par une dalle en béton armé avec débordement sur tout le périmètre.~~

Se référer aux dispositions des articles UB2, UB6 (zone UBa), UB7 et UB10 du règlement du PLU.

ARTICLE 12 - LES CLOTURES ETABLIES A L'ALIGNEMENT & DANS LA MARGE DE REcul seront constituées=

- a) ~~Soit par un mur-bahut de 0,60 m maximum (hauteur prise du côté du terrain en surplomb) surmontées de grilles ou de palissades en bois résistant et à claire-voie, comportant 2/3 de vide, 1/3 de plein au maximum. La hauteur totale (mur-bahut compris) ne pourra dépasser 1,50 m.~~
- b) ~~Soit par un grillage convenablement fixé et tendu doublé ou non d'une haie vive régulièrement taillée et dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.~~
- c) ~~A chaque extrémité au raccordement des limites séparatives avec l'alignement, il sera établi une pile en maçonnerie de 0,50 x 0,50 minimum et de 1,60 m. de haut. Celle-ci pourra être établie à cheval sur la limite séparative et mitoyenne.~~

~~Les portes et portails sur voies et chemins, seront exécutés à claire-voie et traités simplement. Leur hauteur ne dépassera pas sensiblement celle de la clôture (10 cm au maxima).~~

~~Les clôtures établies sur les limites séparatives seront exécutées par un grillage convenablement fixé et tendu doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur n'excédera pas 1,50 m. (exécutées ou non sur socle en béton).~~

Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU.

ARTICLE 13 - TENUE DES PROPRIETES FONCIERES & DES CONSTRUCTIONS

~~Les marges de reculement et d'isolement, les terrains,~~

~~6 bâtiments principaux ou annexes quelque soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect du lotissement ou des paysages. Les jardins en bordure de rue établis dans les marges de reculement devront être affectés aux fleurs, aux plantes ou arbustes d'ornement, à l'exclusion de toute culture potagère. Le séchage du linge y est interdit.~~

~~Aucune construction ne pourra être édiflée dans les marges d'isolement ni adossée à la façade postérieure du bâtiment principal, sauf ce qui est dit ci-dessus pour les bâtiments annexes.~~

~~La pose de tous panneaux publicitaires ou d'affichage sur tout ou partie des lots, clôtures, constructions est interdite.~~

Se référer aux dispositions des articles UB5 et UB6 (zone UBa) du règlement du PLU.

ARTICLE 14 - PLANTATIONS -

~~Le terrain loti est soumis à une servitude de boisement. Chaque acquéreur sera tenu de planter dans les marges de reculement et d'isolement des arbres forestiers ou d'ornement de grande taille en respectant toutefois les servitudes de droit privé pouvant exister et en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer. En outre il devra en être référé aux distances prévues par le Code civil (article 671).~~

Se référer aux dispositions de l'article UB12 du règlement du PLU.

ARTICLE 15 - PERMIS DE CONSTRUIRE -

Préalablement à l'édification de toute construction, qu'il s'agisse de bâtiments principaux ou annexes ou clôtures, les acquéreurs devront obtenir le permis de construire prévu par l'ordonnance du 27 Octobre 1945 & les textes d'application et s'y conformer.

ARTICLE 16 - ELECTRICITE -

Les acquéreurs assureront le branchement de leur parcelle au réseau électrique établi par le lotisseur. Ils autoriseront - en cas de besoin - et sans indemnité, le surplomb de leur parcelle par les lignes électriques aériennes nécessaires aux branchements individuels, ainsi que le passage des Agents de l'E.D.F. pour l'entretien des lignes.

ARTICLE 17 - ASSAINISSEMENT -

Les acquéreurs devront obligatoirement brancher leurs immeubles aux collecteurs d'égoûts installés par le lotisseur dans les voies du lotissement, pour l'évacuation des eaux vannes et usées. Les eaux pluviales provenant des habitations et du sol pourront être déversées soit à l'égoût soit dans les caniveaux des voies de desserte.

Les acquéreurs ne pourront, soit en invoquant la situation naturelle des lieux, soit la destination du père de famille, soit tout autre motif, prétendre à aucun droit

7 sur le fonds voisin pour l'écoulement des eaux de leur fonds.

Au contraire, ils devront faire leur affaire personnelle de l'écoulement de leurs eaux dans les conditions indiquées ci-dessus.

De toute façon, les acquéreurs devront se conformer pour tout ce qui concerne l'hygiène, à tous règlements sanitaires, communaux et départementaux.

ARTICLE 18 - ADDUCTION D'EAU -

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement au réseau d'adduction d'eau existant.

ARTICLE 19 - ASSOCIATION SYNDICALE -

Les futurs acquéreurs seront tenus d'adhérer obligatoirement l'Association Syndicale constituée conformément à l'article 6 du décret N2 59-898 du 28 Juillet 1959 en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le Domaine Public.

ARTICLE 20 - VOIRIE & ESPACES LIBRES -

Tous les lots du nouveau Lotissement du Roch'ellou ont accès sur des voies existantes qui ont été ouvertes par le lotisseur lors de l'approbation donnée par Monsieur le Préfet des Côtes-du-Nord le onze août 1954, lequel arrêté est énoncé en l'exposé qui précède. Il n'y a donc pas de voies à créer. La viabilité établie pour la desserte du lotissement approuvé le onze août 1954 reste valable pour le nouveau lotissement.

a) PROPRIETE OU SOL -

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts sont destinés à être incorporés, aussi-tôt qu'il se pourra à la voirie communale, sans que, toute-fois le lotisseur puisse prendre aucun engagement à cet effet.

Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies et espaces libres sera la propriété soit du lotisseur, soit de L'Association Syndicale dont il est parlé ci-dessus, mais le lotisseur ou l'Association Syndicale seront tenus de faire remise de tous leurs droits à la Commune à première réquisition, et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer. L'acte constatant cette cession gratuite sera valablement passé au nom soit du lotisseur, soit des co-propriétaires, soit du Syndicat, par le Président de ce Syndicat qui est statutairement investi des pouvoirs nécessaires à cet effet.

b) DROIT DES ACQUEREURS= Le sol des voies demeurera

perpétuellement affecté la circulation publique. Les sentiers à piétons indiqués au plan directeur seront uniquement réservés cet effet.

Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme

8 sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leurs lots aient ou non accès sur l'une de ces voies. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leurs terrains d'autres voies que celles qui sont prévues au plan de lotissement sans autorisation spéciale et expresse du lotisseur & du Syndicat, pendant la durée de celui-ci ou du Conseil Municipal, lorsque lesdites voies auront été classées dans la voirie communale.

c) DROITS RESERVES PAR LE LOTISSEUR= Le lotisseur

se réserve expressément le droit de concéder en faveur de qui bon lui semblera, sur toutes les voies du lotissement (rues, allées de desserte et sentiers) tous droits de passage et de circulation et de vue, utiles et nécessaires sans exception, comme aussi le droit de se brancher directement sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égoût et de téléphone de ces mêmes voies.

La Société venderesse se réserve également le droit de prolonger les rues créées et d'en ouvrir d'autres, aboutissant sur elles et destinées à desservir des terrains qu'elle adjoindrait éventuellement au présent lotissement.

d) DROIT DE CIRCULATION=

Tant que les voies n'auront pas été incorporées la voirie communale le lotisseur ou le syndicat pourront interdire sur tout ou partie de ces voies la circulation et le stationnement des voitures non suspendues, ainsi que des voitures maraîchères de cultivateurs, de commerçants, de forains, roulottiers ou autres.

Ne sont pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs aux terrassements et transports de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagements, celles des fournisseurs et visiteurs, des Services Publics et de Sécurité.

Le stationnement des voitures sur les voies privées devra être effectué de façon à y permettre le passage aisé des véhicules et notamment ceux des Services de Sécurité.

Des aires de stationnement sont réservées à cet effet et indiquées au plan ci-annexé.

Monsieur COULOMBEAU, lotisseur, consent à laisser la liberté de passage à toute personne étrangère au lotissement sur les sentiers le desservant et dans l'Avenue des Hortensias, il en est de même pour les personnes qui ont acquis des droits certains sur ces sentiers et voies.

e) OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX - Le lotisseur ou le Syndicat auront le droit de placer sur la chaussée à tels endroits qu'ils jugeront propos tous candélabres, postes de transformateurs et poteaux indicateurs, etc ... en respectant la distance légale.

Les propriétaires de chaque parcelle seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires

9 pour l'installation électrique, les installations téléphoniques ou autres. Chacun d'eux devra faire numéroté sa propriété suivant l'usage.

f) ENTRETIEN DES VOIES - ECLAIRAGE - ARROSAGE - etc
 Jusqu'au jour où le classement des voies sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer, proportionnellement aux superficies acquises par eux, à l'entretien des chaussées et éventuellement, aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues et neige, suivant les décisions prises à cet effet par le Syndicat. Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le caniveau au droit de leurs façades. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour assurer ~~sur le trottoir~~ au droit de leurs propriétés un passage facile pour piétons.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en bon état immédiatement et à ses frais les parties détériorées.

g) DECHARGES & DEPOTS - FOUILLES -
 Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques. Toutefois, lors de la construction des bâtiments projetés ou s'il y a lieu, d'effectuer par la suite des réparations importantes, les Entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur la voie des dépôts provisoires de matériaux, mais à la condition de rendre les voies libres dans les moindres délais après le déchargement. Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux sauf pour son usage personnel et, dans ce cas, après l'extraction, le sol devra être comblé & convenablement nivelé.

ARTICLE 21 - CONDITION SUSPENSIVE DE L'APPROBATION ADMINISTRATIVE -

Les présentes ont lieu sous condition suspensive de l'approbation par l'Autorité Administrative compétente.

Fait à PERROS-GUIREC le

VOIRIE COMMUNALE – DÉCLASSEMENT - BOULEVARD ARISTIDE BRIAND

Guy MARECHAL indique à l'Assemblée que le tronçon de voirie, au droit des terrains situés 45-47 boulevard Aristide Briand et qui se termine en impasse, a été absorbé à tort dans le domaine public. Il est aujourd'hui nécessaire de rétablir les limites de propriété.



Cette opération nécessite au préalable de déclasser l'emprise concernée (environ 120m²) de la voirie communale. La procédure sera dispensée d'enquête publique car n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie (article L141-3 du code de la voirie routière). Les propriétés voisines conserveront leur accès.

Guy MARECHAL précise qu'aujourd'hui, seule la société propriétaire de la parcelle cadastrée section AO n°236 et donc de la moitié du chemin (surface estimée à 58m²), souhaite régulariser la situation. Les conditions définitives la vente et ses caractéristiques essentielles feront l'objet d'une nouvelle délibération.

Guy MARECHAL propose donc au Conseil Municipal :

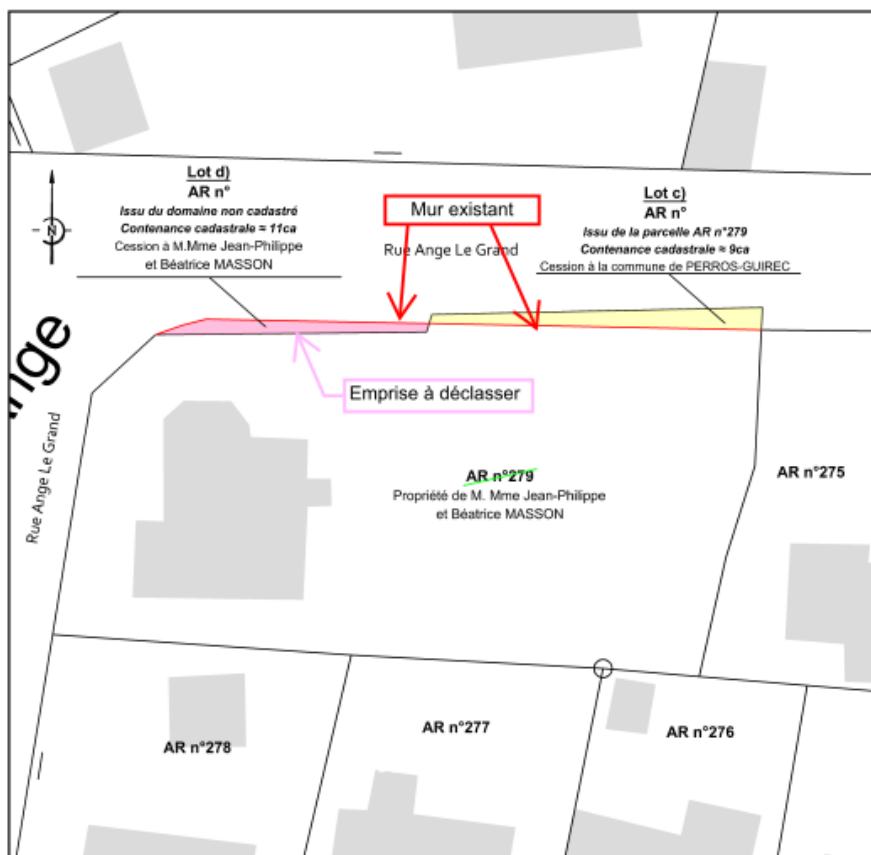
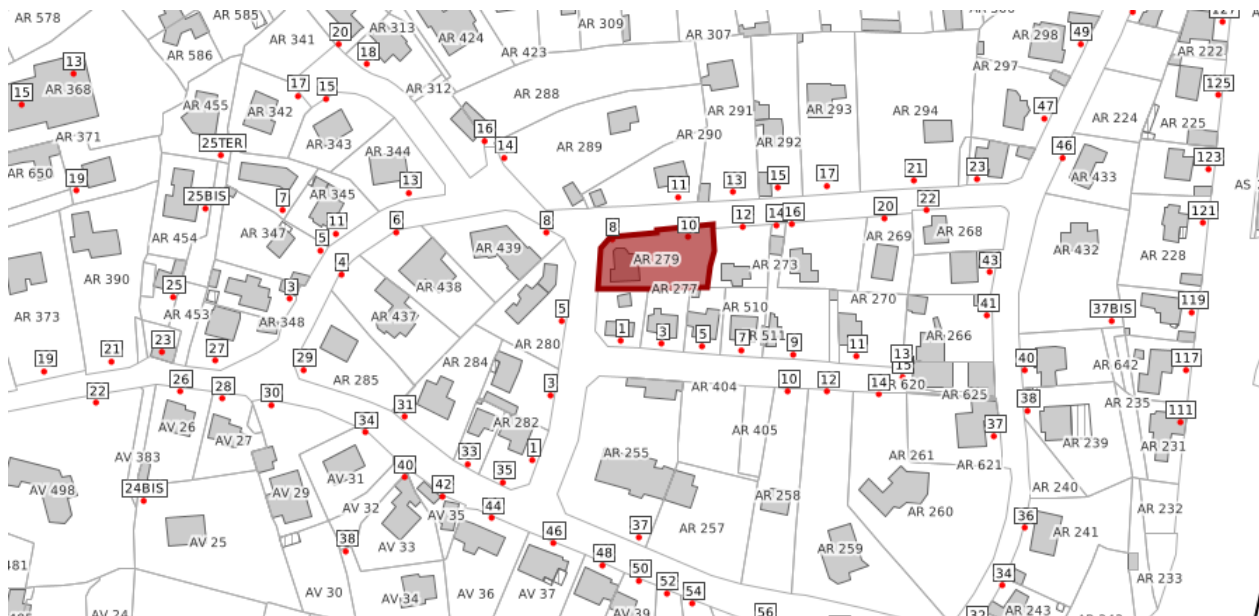
- **d'ACCEPTER** le déclassement du délaissé communal, d'environ 120 m² repéré ci-dessus, le long des parcelles cadastrées section AO234 et 236 ;
- **de MODIFIER** en conséquence le tableau de classement des voies communales ;
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Unanimité des membres présents

VOIRIE COMMUNALE – DÉCLASSEMENT - ROUTE ANGE LEGRAND

Guy MARECHAL indique à l'Assemblée qu'il existe une discordance entre la limite de fait (nu extérieur du mur de clôture) et celle de propriété (cadastre) de la parcelle cadastrée section AR n°279, sise 8 rue Ange Legrand.



Il est aujourd'hui nécessaire de régulariser la situation en procédant à un échange de terrains avec les propriétaires. Cette opération nécessite au préalable de déclasser

l'emprise de la voirie communale concernée. Elle sera dispensée d'enquête publique car n'aura pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie (article L141-3 du code de la voirie routière).

Guy MARECHAL propose donc au Conseil Municipal :

- **d'ACCEPTER** le déclassement du délaissé communal, d'environ 11 m² repéré ci-dessus, le long de la parcelle cadastrée section AR n°279 ; les frais de géomètre seront supportés par l'acquéreur ;
- **de MODIFIER** en conséquence le tableau de classement des voies communales ;
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

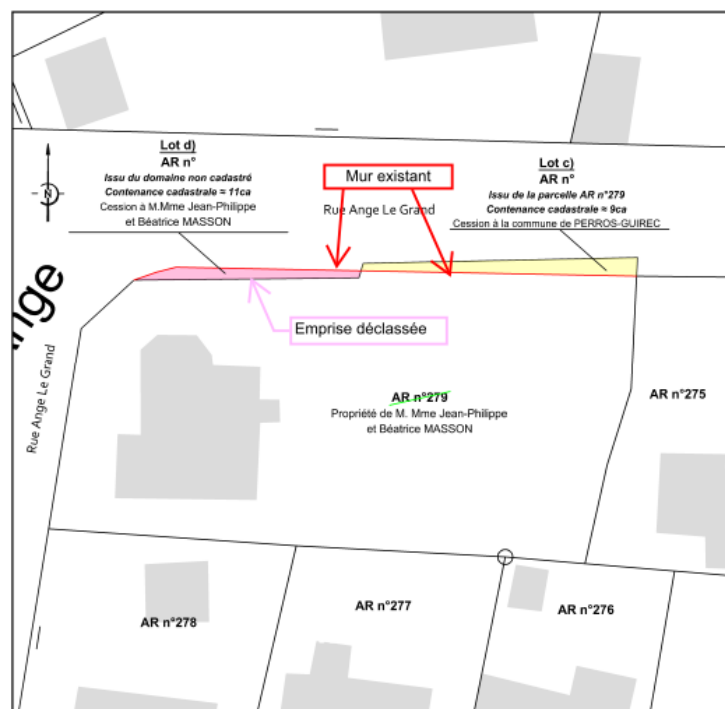
Adopté à l'unanimité des membres présents

VOIRIE COMMUNALE – ÉCHANGE DE PARCELLES - RUE ANGE LEGRAND

Guy MARECHAL informe l'Assemblée que Monsieur et Madame MASSON, ont pour projet de diviser, en vue de construire, leur parcelle cadastrée section AR n°279, sise 8 rue Ange Legrand.

Le géomètre, lors de son intervention, a constaté une discordance entre la limite de fait (nu extérieur du mur de clôture) et celle de propriété (cadastre) qui conduit à envisager la transaction suivante :

- La commune cède l'emprise de 11 m² déclassée du domaine public ;
- M.Mme MASSON cèdent à la commune une emprise de 9 m²



Le service du Domaine a été consulté pour estimer la valeur vénale de ces biens ; son avis est annexé à la présente délibération (avis du 12/09/2023 - 2023-22168-63266).

Les biens échangés ayant des valeurs différentes, M.Mme MASSON ont accepté le versement d'une soulte de 200 Euros (2m² à 100€/m²).

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, Guy MARECHAL propose donc au Conseil Municipal :

- **de FIXER** le prix de vente de ces terrains à 100€/m² conformément à l'avis du Domaine ;
- **d'APPROUVER** l'échange de l'emprise de 11 m² contre celle de 9 m² avec versement d'une soulte d'un montant de 200€ .
- **d'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant tous actes nécessaires à la réalisation de cette opération avec M.Mme MASSON avec une clause de substitution de personne morale. Les frais de notaire seront supportés par M.Mme MASSON .

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté à l'unanimité des membres présents

TAXE D'HABITATION : MAJORATION DE 60% DE LA PART DE COTISATION COMMUNALE POUR LES LOGEMENTS NON AFFECTÉS A L'HABITATION PRINCIPALE

Monsieur le Maire fait savoir que la Loi de Finances 2023 cherche à renforcer les outils fiscaux permettant de favoriser les locations à l'année.

Ce texte élargit la définition des zones tendues où il est possible de mettre en place des dispositifs fiscaux spécifiques en intégrant le cas des communes touristiques où la tension immobilière est forte.

L'article 73 de la Loi de Finances pour 2023 prévoit un nouveau zonage applicable à la taxe sur les logements vacants et à la majoration de Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires.

Il revoit les critères de définition des communes relevant d'une « zone tendue » faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement et pour lesquelles ces deux dispositifs fiscaux incitatifs frappant la sous-occupation des logements sont applicables :

- la Taxe annuelle sur les Logements Vacants, dite ici « TLV »,
- la majoration de la cotisation de Taxe d'Habitation des résidences secondaires, dite ici « majoration THRS ».

Il ajoute que la taxe annuelle sur les logements vacants est appliquée dans les Zones Tendues où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

Le produit de la TLV est versé à l'Agence Nationale de l'Habitat dans la limite du plafond prévu au I de l'article 46 de la Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de

Finances pour 2012. Le produit annuel excédant ce plafond est versé au budget général de l'Etat.

L'article 74 de la Loi de Finances pour 2023 augmente le taux de la taxe annuelle sur les logements vacants de 36% (passant ainsi de 12,5% à 17% pour la première année et de 25% à 34% pour les années suivantes) pour envoyer un signal prix aux propriétaires qui laissent des logements inoccupés à un moment où il est important d'utiliser tout le patrimoine immobilier disponible.

Le produit de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants d'un montant de 18 538 € que Perros-Guirec avait voté par le passé devrait être compensé par l'Etat.

Perros-Guirec, se trouvant dorénavant dans le champ d'application de la TLV, conformément à l'article 1407 ter du Code Général des Impôts, une majoration peut être appliquée. Il rappelle qu'actuellement, le taux de la Taxe d'Habitation est de 15,47%.

Il indique que l'objectif affiché de cette mesure est d'inciter les propriétaires à louer leur bien et ainsi agrandir l'offre de logements dans les zones où la demande est la plus forte.

Monsieur le Maire propose de majorer de 60% la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires.

Sur la base du rôle de 2023, la base nette des valeurs locatives est de 7 901 716 € pour les résidences secondaires, soit un produit prévisionnel annuel de surtaxe de 714 889 €.

Il propose de consacrer, chaque année, la totalité du produit supplémentaire généré par cette surtaxe à la mise en œuvre du plan de développement et de sécurisation des liaisons douces (pistes cyclables, cheminements piétons, trottoirs, signalétique, ...) conformément au schéma directeur des pistes cyclables voté le 6 juillet 2023.

VU l'article 31 de la Loi de Finances Rectificative pour 2014 n° 2014-1655 du 29 décembre 2014,

VU l'article 73 de la loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023,

VU l'article 1407 Ter du Code général des impôts,

VU le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la Taxe annuelle sur les Logements Vacants instituée par l'article 232 du Code Général des Impôts,

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de décider :

- d'**INSTAURER** la majoration de 60 % de la part communale de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (majoration THRS).
- son application se fera à compter de l'année d'imposition 2024.
- de **NOTIFIER** aux services préfectoraux et fiscaux la présente délibération dans les 15 jours de la date limite prévue pour son adoption.

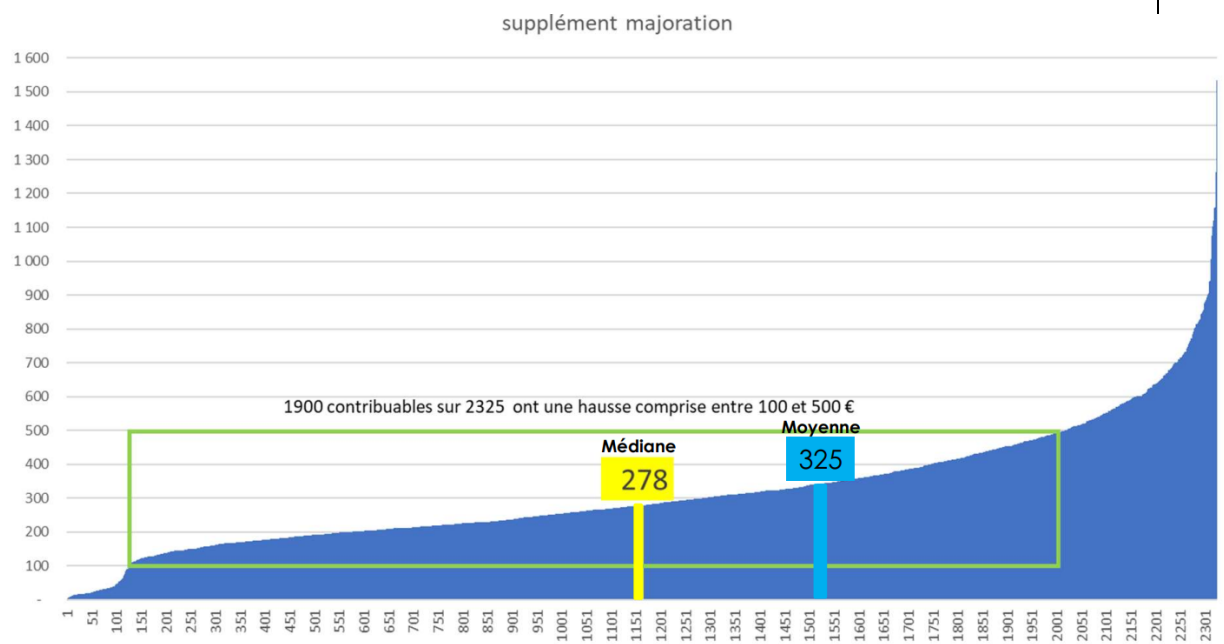
DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Adopté par 23 voix POUR - 5 voix CONTRE : Pierrick ROUSSELOT – Véronique BOURGES - Jean-Pierre GOURVES – Vanni TRAN VIVIER – Sylvain GUEGOU
Et 1 abstention : Thierry LOCATELLI

Monsieur le Maire explique que ce dossier a été inscrit tardivement à l'ordre du jour. Il fait savoir qu'il a échangé quelques jours avant avec Pierrick ROUSSELOT et Michel- Philippe DUAULT. La délibération doit être prise impérativement avant le 1^{er} octobre.

Monsieur le Maire donne les explications suivantes :

Cette question est évoquée depuis un certain temps. Il avait, dans un premier temps, l'idée de ne pas augmenter les taxes des résidences secondaires. Le souhait initial était de ne pas augmenter les impôts. La typologie des résidences et le calcul du coût moyen de la surtaxe pour un contribuable ont été déterminés par le cabinet Ressources Consultant Finances :



Effet sur un contribuable TH RS moyen en valeur 2023

Majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires																
		Impôt de référence							variation de taux simulations			Contribution payée				
Code INSEE	Libellé commune	V.L. de la résidence secondaire	Taux TH - COMMUNE	Taux TH - EPCI	Taux TH - EPF	Taux TH - Gemapi	Cotisation THS	frais de gestion	Cotisation THS y.c. frais de gestion	majo taux zone tendue Commune	Taux THS Commune y.c majoration	cotisation TH RS	frais de gestion	Cotisation THS y.c. frais de gestion	hausse en €	hausse en %
22168	Perros-Guirec	3 397	15,47%	12,81%	0,068%	0,607%	984	30	1 013	60%	24,75%	1 299	39	1 338	325 €	32,1%

Le montant de la surtaxe moyenne pour un contribuable propriétaire d'une résidence secondaire est de 325€.

Au vu de ces éléments, il a été proposé d'augmenter la surtaxe de 60% comme la loi le permet dorénavant, avec en contrepartie un engagement ferme de mettre en œuvre le schéma des pistes cyclables.

En effet, le coût du schéma s'établit à 4,5M€. Sans cette taxe, il aurait fallu plus de 10 ans pour réaliser le programme complet. Grâce à cette surtaxe, les travaux seront achevés en 4 ou 5 ans.

Il ajoute que le nombre de logements en chantier ou programmés est de 1 000, soit environ 1 800 habitants supplémentaires. Ces nouveaux habitants circuleront

davantage à vélo. Il s'agit d'un enjeu fort de décarbonation. Par ailleurs, la navette gratuite a transporté 54 000 personnes de Kerabram à Trestraou. Il s'agit donc bien d'un enjeu fort pour les générations futures. Cette décarbonisation est en phase avec l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Pierrick ROUSSELOT précise :

« J'aurai préféré que l'on nous présente une étude avec différents scénarios, et non pas comme aujourd'hui uniquement une projection de recette seulement basée sur une multiplication de la part communale par 60% générant automatiquement une augmentation de la taxe d'habitation. Il aurait été intéressant de ne pas oublier totalement l'objectif de la loi et, de se fixer un objectif d'un nombre de résidences secondaires qui pourraient devenir résidences principales et donc faire une estimation du montant de perte de taxe d'habitation, de la perte de taxe de séjour pour les résidences secondaires louées actuellement en saisonnier et estimé le véritable résultat financier de la mise en place de cette surtaxe, et estimer le nombre de nouvelles résidences principales espérées.

Avec l'augmentation des bases locatives de 7% en 2023, de 5% en 2024 et avec la mise en place de la surtaxe de 60%, cela nous amène en 3 ans à une augmentation globale de la taxe d'habitation de 50 %.

Concernant les locations saisonnières... l'abattement aujourd'hui de 71% passera à 50% à partir de 2024 et pourra aussi inciter certains propriétaires à louer leurs résidences secondaires à l'année plutôt qu'en saisonnier.

Les propriétaires de résidences secondaires sont les seuls à payer de la taxe d'habitation, et concernant les locations saisonnières, nous sommes aussi très content de recevoir la taxe de séjour générée par ces résidences secondaires louées en saisonnier, donc je trouve que c'est un mauvais message que l'on envoie aux différents propriétaires et pour conclure si on ne prend pas en compte l'objectif de la loi à savoir « augmenter le nombre résidences principales » via la mise en place de cette surtaxe, c'est simplement que la volonté des élus est uniquement d'augmenter la pression fiscale. Par ailleurs, la majorité s'était engagée à ne pas augmenter la pression fiscale. On va dans ce cas encore plus ponctionner les Perrosiens qui habitent ailleurs. »

Monsieur le Maire estime qu'il faut mettre en place la surtaxe et voir l'effet que cela produit. Il indique que certaines communes vont aider à la production de logements sociaux. Il rappelle qu'à Perros-Guirec, 1 000 logements sont en construction. Il faut se demander comment gérer l'apport de population.

L'augmentation du taux communal de taxe d'habitation permet de répondre aux objectifs, de gérer les conséquences et d'organiser les flux avec l'augmentation du nombre de voitures associée.

Il rappelle que cette taxe contribuera à améliorer le cadre de vie des Perrosiens dans le cadre de l'enjeu de décarbonation. Il s'agit de repenser la Ville et les modes de vie.

Pierrick ROUSSELOT fait savoir qu'il entend juste que les taxes augmentent.

Monsieur le Maire explique que l'objectif est dans la loi. Il indique que, dans les commissions de permis, il constate que les nouvelles constructions concernent surtout des résidences principales. L'objectif est que les gens qui travaillent à Perros-Guirec puissent y vivre. Il y a donc une cohérence dans la démarche. L'objectif de la loi est de produire du locatif à l'année pour permettre aux Perrosiens d'y vivre à l'année.

Monsieur le Maire informe que, par ailleurs, la loi a enlevé la main de la Commune sur les logements vacants. Cette prérogative est donnée aujourd'hui à l'Etat qui double la taxe sur les logements vacants. Le produit est affecté à l'Agence Nationale

Pour l'Amélioration de l'Habitat. Le produit de la Taxe sur les Logements Vacants ne reste donc pas sur le territoire. Il n'est pas compréhensible que la loi ne permette pas aux communes de gérer cette action.

Il indique que quand la navette é a été mise en place à Perros-Guirec, cela a donné lieu à beaucoup d'interrogations à l'extérieur. Cela a été un vrai succès. Le problème du stationnement a donc bien été anticipé. Il en est de même pour le dossier des pistes cyclables.

Pierrick ROUSSELOT fait savoir qu'il votera contre en raison de l'augmentation de la pression fiscale contre laquelle il s'est engagé.

Vanni TRAN VIVIER votera contre cette décision rapide. Elle ne trouve pas cohérent d'augmenter autant tout de suite.

Jean-Pierre GOURVES trouverait pertinent d'évaluer le produit supplémentaire de 714 000 € sur une période de 5ans. Il pense qu'à terme ce montant diminuera.

Monsieur le Maire explique que ce montant s'élève aujourd'hui à 714 900 €. Le Conseil Municipal s'engage à inscrire ces sommes dans la finalisation du schéma cyclable en 4 ou 5 ans, même si le produit baisse. 1 000 constructions neuves sont recensées. Le produit ne devrait donc pas bouger dans les années qui viennent.

On ne peut pas faire autrement que de prendre les chiffres présentés aujourd'hui.

A l'issue du vote, Monsieur le Maire fait remarquer que le schéma des pistes cyclables a été adopté le 6 juillet 2023 à l'unanimité moins une abstention, celle de Jean-Pierre GOURVES car le financement n'était pas assuré.

Monsieur GOURVES indique qu'il n'y avait pas de programmation pluriannuelle.

Monsieur le Maire répond que le PPI va être établi de façon très précise.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 20h30.