

Date de convocation : 10 avril 2025

Délibération du conseil municipal de la séance du 16 avril 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 avril, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de Binic-Etables-sur-Mer, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique salle d'honneur de l'Hôtel de Ville d'Étables-sur-Mer, sous la présidence de Monsieur Paul CHAUVIN, Maire.

Présents : CHAUVIN Paul, Maire, BERTRAND Gilbert, Maire délégué, LUTZ Hélène, TREUSSARD Jean-Michel, CHORIN Aurélie, BELLEIN-GALLO Dominique adjoints, WERNER Elisabeth, LERAY Marie-Françoise, PENVEN Christine, BEZELY Olivier, ROUSSEAU Gilles, LECH'VIEN Catherine, NAFFRECHOUX Yannick, MEUNIER Myriam, SEGUR Aude, MACHET Bernadette, AVRIL Michel, DARCHE Patrice, BARBIER-CUEIL Guillaume, LARUPT Erwann, ESCANDE Bernard, VIDEMENT Sylvie, conseillers municipaux.

Absents et représentés : MICHELET Guy (pouvoir à WERNER Elisabeth), MITNIK Laure (pouvoir à LECH'VIEN Catherine), adjoints, DONNET Alain (pouvoir à PENVEN Christine), COLLIN Yannick (pouvoir à ESCANDE Bernard), LE GUERN François (pouvoir à LUTZ Hélène), PANDOLFO Chantal (pouvoir à BELLEIN-GALLO Dominique) QUERRE Sophie (pouvoir à LARUPT Erwann), conseillers municipaux.

Absent : MOBUCHON Nathalie, maire délégué, LEBRUN Kevin, adjoint, BOUE Jean-François, LEGER Michel, conseillers municipaux.

Secrétaire de séance : ROUSSEAU GILLES

Secrétaires auxiliaires : THEBAULT Yann (Directeur Général des Services) et JANSEN Sylvie (Directrice des Services Techniques), de la Ville de Binic-Etables-sur-Mer.

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 22

Nombre de votants : 29



Délibération n° 04-03-2025-CM : Protocoles d'accords transactionnels relatifs aux travaux de confortement de la paroi rocheuse de la rue des Moulins et autorisation d'attribuer les marchés de travaux

Depuis quelques années, la paroi rocheuse située à l'aplomb de la rue des Moulins présente des signes de fragilité qui ont provoqué plusieurs éboulements.

Dans le prolongement d'un éboulement survenu à la fin de l'année 2021, le Maire a adopté diverses mesures de police administrative générale (travaux de sécurisation d'urgence, périmètre de sécurité) puis a alerté les propriétaires des parcelles concernées, cadastrées section [REDACTED] sur la situation et leur a demandé à plusieurs reprises d'engager les travaux propres à permettre de sécuriser durablement la paroi rocheuse.

En raison - notamment - de l'absence de détermination indiscutable des limites de propriété entre ces différentes parcelles, ces propriétaires ne sont pas intervenus de telle sorte que, sur l'alerte du Préfet, la Commune a pris en charge des travaux de sécurisation d'urgence et la dé-végétalisation de la falaise et commandé auprès du Cabinet GEOLITHE la réalisation d'une étude visant à définir les travaux confortatifs à engager, laquelle a :

- mis en évidence les parties instables de cette paroi, dont un ouvrage maçonné formant mur de soutènement, intégralement situé sur la propriété de [REDACTED] présentant un risque d'effondrement important
- alerté sur le risque important de répétition des phénomènes d'éboulements rocheux et de propagation de matière sur les habitations situées en contrebas
- décrit des principes de traitement, intégrant des solutions de sécurisation du mur de soutènement.

En dépit des nouvelles démarches engagées par le Maire pour obtenir l'exécution de ces travaux par les propriétaires concernés, la situation est demeurée en l'état jusqu'à ce que, le 23 janvier 2024, le mur de soutènement évoqué dans le rapport du Cabinet GEOLITHE s'effondre partiellement.

Le Maire a alors :

- sollicité et obtenu du Président du Tribunal administratif de RENNES la prescription d'une mesure d'expertise relative à ce mur de soutènement, qui a été confiée à Monsieur DELAVILLE
- sur le vu de son rapport :

* interdit temporairement l'habitation et l'occupation de la parcelle n° [REDACTED], appartenant à [REDACTED] et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux de sécurisation de la falaise et du mur de soutènement

* édicté le 30 avril 2024 un arrêté de mise en sécurité mettant [REDACTED] en demeure de procéder avant le 31 janvier 2025 à la sécurisation du mur de soutènement situé sur sa propriété

* confié une mission de maîtrise d'œuvre des travaux de sécurisation globale de la paroi rocheuse au Cabinet GEOLITHE

* alerté les propriétaires des parcelles n° [REDACTED] sur le fait que si la Commune devait se trouver contrainte d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de sécurisation :

- les sommes exposées au titre de la sécurisation du mur de soutènement seraient recouvrées selon les modalités prévues par le Code de la construction et de l'habitation
- des actions contentieuses seraient initiées à leur encontre pour le surplus afin d'obtenir le remboursement des sommes acquittées.

En parallèle de l'avancement de la mission du Cabinet GEOLITHE :

- [REDACTED] a saisi le Tribunal administratif de RENNES d'une requête aux fins d'annulation de l'arrêté de mise en sécurité du 30 avril 2024
- un second mur de soutènement situé entre la propriété de la [REDACTED] et celle de [REDACTED] s'est partiellement effondré
- il est apparu que les travaux de sécurisation de la paroi rocheuse pourraient bénéficier d'une subvention de l'ETAT à hauteur de 162 500 € (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs).

Par délibération du 18 décembre 2024, le Conseil municipal a autorisé le Maire à :

- solliciter tous les financements sur ce projet, en particulier la subvention de l'Etat
- engager des pourparlers transactionnels avec les propriétaires concernés pour les faire assumer le coût des travaux de sécurisation des lieux et définir les modalités d'exécution des travaux et d'entretien des ouvrages à réaliser
- lancer une procédure de mise en concurrence pour sélectionner les entreprises qui pourraient être chargées d'exécuter les travaux.

C'est dans ce contexte que des pourparlers ont été initiés avec [REDACTED]

A l'issue de ces échanges, ces derniers ont accepté de conclure des protocoles transactionnels dont les éléments essentiels peuvent être présentés de la façon suivante :

☞ Éléments de contexte

- La Commune a déjà exposé :
 - une somme de 8 991 € HT (10 789 € TTC) au titre de la réalisation de divers travaux de sécurisation
 - une somme de 23 886 € HT (28 663 € TTC) au titre des études préalables et d'honoraires divers.
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre afférents aux travaux de sécurisation globale s'établissent à 48 466 € HT, dont :
 - 31 018 € HT au titre des travaux sur la seule paroi rocheuse
 - 10 493 € HT au titre des travaux sur le premier mur de soutènement qui s'est partiellement effondré
 - 6 955 € au titre des travaux sur le second mur de soutènement.
- Le coût prévisionnel des travaux projetés (estimation du maître d'œuvre, phase PRO du 04/04/2025) est évalué à 341 915 € HT dont :
 - 241 565 € sur la seule paroi rocheuse
 - 60 350 € sur le premier mur de soutènement
 - 40 000 € sur le second mur de soutènement.
- Le montant prévisionnel de la subvention susceptible d'être perçue auprès de l'Etat au titre des travaux de sécurisation de la seule paroi rocheuse s'élève à 162 500 €.
- A ce jour :
 - le taux de récupération auprès du FCTVA est de 16,404% (cf. article L. 1615-6 du Code général des collectivités territoriales)
 - le montant de la TVA non récupérable auprès du FCTVA peut être évalué par application, aux montants HT en jeu, d'un coefficient de 0,003152.
 - Les travaux projetés ont vocation à s'exécuter sur un périmètre qui, projeté sur un plan cadastral, s'étend sur différentes parcelles dans les proportions suivantes :

Travaux falaise	Périmètre estimé	Part
██████████	178,69	61%
██████████	35,06	12%
██████████	47,72	16%
██████████	31,65	11%
Sous-total	293,1	100%

☞ Engagements communs dans les trois protocoles

- Les propriétaires signataires des protocoles :
 - demandent à la Commune d'assurer la maîtrise d'ouvrage publique des travaux
 - autorisent la Commune à pénétrer sur leurs propriétés pour effectuer les travaux
 - acceptent l'intégration des ouvrages résultant des travaux à leur propriété et s'engagent à en assurer l'entretien et le renouvellement sous leur entière responsabilité
 - garantissent ensemble intégralement la Commune des préjudices que l'exécution des travaux serait susceptible de causer et de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au profit des entreprises de maîtrise d'œuvre et de travaux

- s'interdisent de rechercher la responsabilité de la Commune au titre de son rôle de maître d'ouvrage
- renoncent définitivement à engager quelque recours que ce soit à l'encontre de la Commune à raison des faits qui motivent la conclusion des protocoles
- s'interdisent de contester la validité du protocole.

➤ La Commune :

- accepte d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et renonce à percevoir la moindre rémunération à ce titre
- s'engage à informer les propriétaires de l'avancement des travaux
- n'aura pas la qualité de constructeur pour l'application des règles relatives aux responsabilités des constructeurs
- renonce définitivement à engager quelque recours que ce soit à l'encontre des propriétaires à raison des faits qui motivent la conclusion des protocoles
- s'interdit de contester la validité des protocoles.

➤ Les protocoles entreront en vigueur dans les conditions suivantes :

- après signature, un avis mentionnant leurs conclusions et les modalités de leur consultation sera publié afin de faire courir le délai du recours en contestation de leur validité dont bénéficient les tiers
- ils entreront en vigueur trois mois après la publication de cet avis, sous réserve qu'aucun recours de cette nature n'ait été formé dans le délai franc de deux mois suivant cette publication
- si un (/des) recours est (/sont) formé(s) dans ce délai, le (/les) protocole(s) sera (/seront) caduc(s)
- en cas de recours porté à la connaissance des parties après l'entrée en vigueur des protocoles, chaque partie sera libre de se dégager des engagements souscrits en le faisant savoir à l'autre dans un délai maximum d'un mois

➤ Engagements particuliers à chaque protocole

➤ Protocole avec [REDACTED]

Il s'engage à :

- verser à la Commune de façon ferme une somme prévisionnelle de **209 909 €** :
 - * 6 581 € TTC, correspondant à 61 % du coût TTC des travaux de sécurisation d'ores et déjà exécutés
 - * 17 484 € TTC, correspondant à 61 % du coût TTC des études préalables et des honoraires divers d'ores et déjà exposés
 - * une somme prévisionnelle de 70 843 € correspondant au montant HT des honoraires de maîtrise d'œuvre et des travaux de sécurisation du premier mur de soutènement, augmentée du montant de la TVA qui aura été exposée par la Commune à ce titre sans être récupérée auprès du FCTVA, qui peut à ce jour être estimé à la somme de 223 € étant observé que :
 - la Commune pourra approuver sans son accord des modifications de programme générant une augmentation de ce coût jusqu'à 15 %
 - le coût réel des travaux sera arrêté sur la base des décomptes généraux et définitifs des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux

* une somme prévisionnelle de 46 955 € correspondant au montant HT des honoraires de maîtrise d'œuvre et des travaux de sécurisation du second mur de soutènement, augmentée du montant de la TVA qui aura été exposée par la Commune à ce titre sans être récupérée auprès du FCTVA, qui peut à ce jour être estimé à la somme de 148 €, sous les mêmes remarques que précédemment quant aux modifications de programme et à l'arrêté définitif des comptes

* une somme prévisionnelle de 67 151 € correspondant à 61 % du coût de la maîtrise d'œuvre et des travaux de sécurisation de la seule paroi rocheuse après déduction de la subvention de l'ETAT, augmentée du montant de la TVA qui aura été exposée par la Commune à ce titre sans être récupérée auprès du FCTVA, qui peut à ce jour être estimé à la somme de 524 €, sous les mêmes remarques que précédemment quant aux modifications de programme et à l'arrêté définitif des comptes.

- verser à la Commune une somme prévisionnelle de **18 048 €** correspondant au total des sommes exposées par elle au titre des terrains actuellement compris dans la parcelle [REDACTED] dont il sera définitivement jugé qu'il est propriétaire sachant que :

* une procédure contentieuse oppose [REDACTED] à [REDACTED] à propos - notamment - des limites de propriété entre leurs fonds

* une décision de la Cour d'appel de RENNES est attendue sur ce sujet

* devant la Cour, [REDACTED] soutient qu'il est propriétaire de l'entière parcelle [REDACTED] tandis que [REDACTED] soutient qu'elle possède une partie de la parcelle [REDACTED] sur laquelle aucuns travaux ne sont toutefois projetés par la Commune

* pour l'application du présent protocole, l'arrêt de la Cour sera réputé définitif même si un pourvoi est formé à son encontre sur un autre volet du différend que celui relatif à l'étendue du droit de propriété

* la somme prévue correspond à :

- 1 295 € TTC, correspondant à 12 % du coût TTC des travaux de sécurisation d'ores et déjà exécutés
- 3 440 € TTC, correspondant à 12 % du coût TTC des études préalables et des honoraires divers d'ores et déjà exposés
- une somme prévisionnelle de 13 210 € correspondant à 12 % du coût de la maîtrise d'œuvre et des travaux de sécurisation de la seule paroi rocheuse après déduction de la subvention de l'Etat, augmentée du montant de la TVA qui aura été exposée par la Commune à ce titre sans être récupérée auprès du FCTVA, qui peut à ce jour être estimé à la somme de 103 €, sous les mêmes remarques que précédemment quant aux modifications de programme et à l'arrêté définitif des comptes

- se désister de l'action qu'il a introduite devant le Tribunal administratif de RENNES aux fins d'annulation de l'arrêté de mise en sécurité du 30 avril 2024 dans un délai maximal d'un mois courant à compter de l'entrée en vigueur du présent protocole.

Pour sa part, la Commune s'engage à l'exonérer totalement, lors de sa liquidation trimestrielle, de l'astreinte dont il est redevable à raison de l'inexécution de l'arrêté de mise en sécurité du 30 avril 2024.

Les sommes que [REDACTED] s'est engagé à payer seront recouvrées auprès de lui par voie de titres de recette émis dans les conditions suivantes :

- en ce qui concerne la part ferme de son engagement :

* un premier titre d'un montant de 24 065 € correspondant au remboursement des travaux de sécurisation, des études préalables et des honoraires divers d'ores et déjà acquittés par la Commune sera émis dans les 30 jours de l'entrée en vigueur du protocole

* un deuxième titre, d'un montant de 20 000 € sera émis dans les 30 jours de la date de démarrage des travaux

* un troisième titre, d'un montant de 80 000 € sera émis au cours du quatrième mois suivant la date de démarrage des travaux

* un dernier titre, correspondant au solde du montant dû par [REDACTED], sera émis dans le mois suivant l'établissement des décomptes généraux et définitifs des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux

- en ce qui concerne la part de son engagement qui dépend de la décision de Justice sur les limites entre sa propriété et celle de [REDACTED], un unique titre de recette sera émis dans le mois suivant la plus tardive des deux dates qui suivent :

* établissement des décomptes généraux et définitifs des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux

* date à laquelle il aura été statué sur l'étendue du droit de propriété de [REDACTED] sur la parcelle [REDACTED]

Les titres seront payables à 30 jours et le dépassement de ce délai sera assorti d'un intérêt au taux légal augmenté de 8 points.

➤ Protocole avec [REDACTED]

[REDACTED] s'oblige à rembourser à la Commune :

- 1 726 € TTC, correspondant à 16 % du coût TTC des travaux de sécurisation d'ores et déjà exécutés
- 4 586 € TTC, correspondant à 16 % du coût TTC des études préalables et des honoraires divers d'ores et déjà exposés
- 7 488 € TTC au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre et des travaux de sécurisation de la seule paroi rocheuse,

soit une somme totale de 13 800 € TTC (11 500 € HT).

Les sommes que [REDACTED] s'est engagé à payer seront recouvrées auprès de lui par voie de titres de recette émis dans les conditions suivantes :

- un premier titre d'un montant de 6 312 € correspondant au remboursement des travaux de sécurisation, des études préalables et des honoraires divers d'ores et déjà acquittés par la Commune sera émis dans les 30 jours de l'entrée en vigueur du présent protocole
- un second titre correspondant au solde du montant dû [REDACTED], sera émis dans le mois suivant la date de réception (avec ou sans réserves) des travaux.

Les titres seront payables à 30 jours et le dépassement de ce délai sera assorti d'un intérêt au taux légal augmenté de 8 points.

➤ Protocole avec [REDACTED]

[REDACTED] s'obligent à rembourser à la Commune :

- 1 187 € TTC, correspondant à 11 % du coût TTC des travaux de sécurisation d'ores et déjà exécutés

- 3 153 € TTC, correspondant à 11 % du coût TTC des études préalables et des honoraires annexes et déjà exposés
- 11 018 € TTC au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre et des travaux de sécurisation de la seule paroi rocheuse

soit une somme totale de 15 358 € TTC.

Les sommes que [REDACTED] se sont engagés à payer seront recouvrées auprès d'eux par voie de titre de recette émis dans le mois suivant la date de réception (avec ou sans réserves) des travaux.

Le titre sera payable à 30 jours et le dépassement de ce délai sera assorti d'un intérêt au taux légal augmenté de 8 points.

A partir de ces données, le plan de financement prévisionnel de l'opération peut être actualisé comme suit :

DEPENSES en € TTC			RECETTES en € TTC		
	Réalisé	A venir			
			Subvention ETAT	162 500 €	32.0%
Protection ouvrages	10 789 €		[REDACTED]	227 957€	44.9%
Etudes préalables, honoraires	28 663 €		[REDACTED]	13 800 €	3.6%
MOE travaux		58 159 €	[REDACTED]	15 358 €	2.7%
Travaux		410 298	FCTVA	76 846 €	15.1%
Sous-totaux	39 452 €	468 457 €	Reste à charge Commune	11 448 €	2.3%
TOTAL TTC	507 909 €		TOTAL TTC	507 909 €	100%

C'est dans ce contexte que le Conseil municipal est invité à approuver les trois protocoles transactionnels préparés et à autoriser le Maire à attribuer les marchés de travaux.

Vu la présentation de ce sujet en réunion plénière des conseillers municipaux le 02 avril 2025

Vu les articles 1103, 1104 et 2044 du Code civil ainsi que le Titre XV du Code civil

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 21 voix pour et 8 absentions (MACHET Bernadette, AVRIL Michel, DARCHE Patrice, BARBIER-CUEIL Guillaume, LARUPT Erwann, ESCANDE Bernard, COLLIN Yannick, QUERRE Sophie),

APPROUVE les trois protocoles transactionnels établis avec [REDACTED]

AUTORISE le Maire à les signer

AUTORISE le Maire à attribuer les marchés de travaux, après avis de la commission MAPA, sur la base d'un montant prévisionnel de 341 915€ HT, et de prendre les avenants nécessaires dans la limite de plus ou moins 15% des montants de marchés notifiés.

Le Maire
Paul CHAUVIN



