

**Présents :** CHAUVIN Paul, Maire, MOBUCHON Nathalie, Maire déléguée, MITNIK Laure, LUTZ Hélène, CHORIN Aurélie, LEBRUN Kévin, BELLEIN-GALLO Dominique, Adjoint, MEUNIER Myriam, BÉZELY Olivier, ROUSSEAU Gilles, WERNER Élisabeth, DONNET Alain, LEC'HVIEN Catherine, PENVEN Christine, PANDOLFO Chantal, SÉGUR Aude, COLLIN Yannick, AVRIL Michel, BARBIER-CUEIL Guillaume, DARCHE Patrice, MACHET Bernadette, QUERRÉ Sophie, LÉGER Michel, ESCANDE Bernard, Conseillers municipaux.

**Absents et représentés :** BERTRAND Gilbert, Maire délégué (pouvoir à Paul CHAUVIN), TREUSSARD Jean-Michel (pouvoir à Myriam MEUNIER), LE GUERN François (pouvoir à Hélène LUTZ), MICHELET Guy (pouvoir à Élisabeth WERNER), LE RAY Marie-Françoise (pouvoir à Christine PENVEN), LARUPT Erwann (pouvoir à Bernadette MACHET), VIDEMENT Sylvie (pouvoir à Yannick COLLIN)

**Absents :** NAFFRECHOUX Yannick, BOUÉ Jean-François

**Secrétaire de séance :** Olivier BÉZELY

**Secrétaires auxiliaires :** THÉBAULT Yann DGS, JAOUEN Emmanuelle DGSA — Mairie de Binic — Étables-sur-Mer

Ordre du jour :

#### **INSTITUTION ET VIE POLITIQUE**

- 01- Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 16 avril 2025
- 02- Approbation du projet culturel, scientifique, éducatif et social (PCSES) de la bibliothèque Renée-Guilloux
- 03- Adhésion à la fédération Bretagne en Scène[s]
- 04- Mandat spécial pour un déplacement dans le cadre du jumelage avec Fowey (Royaume-Uni)
- 05- Subventions aux associations jeunesse
- 06- Attribution de subventions complémentaires
- 07- Premier arrêt du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025 - 2031 – Avis
- 08- Projet d'éco-hameau au Vau Burel - Promesse unilatérale de vente avec l'office foncier solidaire de la CIB des parcelles AC 224 (partielle) ; 225 (partielle) ; 226 ; 227
- 09- Cession des parcelles AC 224 et AC 225 (partielles) au profit de la SA HLM LA RANCE – Autorisation donnée au Maire de signer une convention
- 10- Lancement d'un appel à projet immobilier pour le secteur de l'ancien cinéma de Binic
- 11- Acquisition de la parcelle 007AC0214 située rue Jean-Louis-Heurtel
- 12- Déclassement et cession amiable d'une emprise publique située devant le 16, boulevard Legris
- 13- Déclassement et cession amiable d'une emprise publique située devant le 18, boulevard Legris

- 14- Dénomination du parvis situé devant le cinéma « Le Korrigan »
- 15- Régularisation de la parcelle 007A10156 rue Jacques-Cartier
- 16- Cession d'un fourgon
- 17- Lancement d'une consultation pour la fourniture de repas pour les services périscolaires
- 18- Travaux de réaménagement du boulevard Legris
- 19- Attribution du concours de maîtrise d'œuvre pour l'extension du centre technique municipal
- 20- SDE effacement réseaux rue Wilson
- 21- SDE - Effacement des réseaux électriques, d'éclairage public et téléphonique rue Bellevue
- 22- SDE Déplacement de la commande d'éclairage public de l'ancienne perception d'Étables-sur-Mer
- 23- Approbation des comptes de l'office de tourisme

#### **INFORMATION DU MAIRE**

- Actualités de Saint-Brieuc Armor Agglomération
- Délégations du Conseil Municipal au Maire
- Renonciation au droit de préemption sur les DIA
- Agenda

\*\*\*\*

Monsieur le Maire : Bonjour à toutes et à tous, le quorum est atteint, donc on va pouvoir démarrer ce Conseil, deuxième Conseil du mois, après le Conseil exceptionnel du 16. On a pas mal de points à l'ordre du jour, avec une cohérence autour de l'habitat, et c'est très bien. On va rentrer dans le détail de tout cela, après avoir fait l'appel. Je n'ai pas vu le registre... C'est Olivier : est-ce que tu veux bien faire l'appel, s'il te plaît, Olivier ?

Monsieur le Maire : Merci, Olivier.

#### **INSTITUTION ET VIE POLITIQUE**

##### **01- Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 16 avril 2025**

---

Monsieur le Maire : On va pouvoir passer au premier point de l'ordre du jour, qui consiste, comme d'habitude, à approuver le procès-verbal du précédent Conseil municipal, du 16 avril 2025. Est-ce que, sur ce procès-verbal, il y a des remarques, des omissions ? Tu veux intervenir dessus ?

Nathalie Mobuchon : Juste une précision, comme je n'étais ni présente ni représentée, je ne prends pas part au vote pour l'approbation.

Monsieur le Maire : Très bien, merci. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

**29 voix pour, Nathalie MOBUCHON ne prend pas part au vote.**

## 02- Approbation du projet culturel, scientifique, éducatif et social (PCSES) de la bibliothèque Renée-Guilloux

---

Kevin Lebrun : La commune de Binic-Étables-sur-Mer a souhaité se doter d'un projet culturel, scientifique, éducatif et social, aussi appelé PCSES, dans le domaine de la lecture publique. Ce document stratégique a été élaboré à l'issue d'une concertation associant les élus, le personnel communal, ainsi qu'un groupe d'habitants usagers de la bibliothèque. Le PCSES constitue un outil de gouvernance et de pilotage stratégique pour la politique culturelle en matière de lecture publique. Au-delà de la programmation liée à la création d'un équipement, le PCSES de Binic-Étables-sur-Mer définit les grands axes de fonctionnement de la future médiathèque pour une période d'au moins cinq ans.

Quatre axes majeurs ont été développés dans le PCSES : positionner la médiathèque comme un élément central et fédérateur du territoire ; développer un service ouvert à tous, accessible et inclusif ; concevoir un espace et des services orientés vers les transitions démocratiques, environnementales et sociales ; et proposer un lieu offrant une diversité de services.

Ce document constitue le point de départ d'un projet de nouvelle médiathèque, conçue non plus comme un simple lieu de passage, mais comme un espace de vie attractif et innovant, un centre névralgique de la vie sociale, où les habitants peuvent se rencontrer, partager et collaborer de façon informelle et conviviale. La surface de la bibliothèque municipale actuelle ne permettant pas de répondre aux besoins exprimés dans le PCSES, plusieurs sites et bâtiments ont été envisagés. Deux d'entre eux ont fait l'objet d'une étude avec l'appui du CAUE : l'extension du bâtiment actuel ou l'utilisation du terrain disponible rue Pierre de Coubertin à proximité de la piscine. Il est proposé de retenir le bâtiment communal dit « Ker Ruellan », d'une surface totale de 620 m<sup>2</sup>, situé en cœur de ville et à proximité de l'actuelle bibliothèque.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet culturel, scientifique, éducatif et social annexé à la présente délibération, d'engager les études préalables en vue de la création d'une nouvelle bibliothèque au sein de l'ensemble foncier dit « Ker Ruellan ».

Monsieur le Maire : Merci, Kévin. Avant de répondre aux questions, je tiens à préciser que ce projet ne sera pas un projet qui s'inscrira dans le temps de ce mandat. Néanmoins, on a souhaité engager une étude de faisabilité, après tout le travail accompli avec les différents partenaires qui ont été cités par Kévin, et puis, pouvoir solliciter la subvention auprès de la DRAC, de la Région, et donner ainsi que toutes les cartes en main aux futurs élus qui pourront poursuivre ou pas ce projet.

Kevin Lebrun : Je précise une chose, c'est qu'on a été accompagnés aussi par l'Agglomération, le Département et la Région pour ce projet-là.

Monsieur le Maire : Merci. Est-ce qu'il y a des questions sur ce projet ? Madame Machet.

Bernadette Machet : Merci, Monsieur le Maire. Si nous approuvons le projet culturel, scientifique, éducatif et social annexé à la présente délibération, nous ne pouvons que nous abstenir pour l'engagement des études préalables en vue de la construction d'une médiathèque, au sein de l'ensemble foncier Ker Ruellan. En effet, la présentation en plénière en novembre 2024 a été très et trop succincte. À cet égard, au cours de la plénière de novembre 2024, nous avons émis des interrogations sur le lieu, à savoir Ker Ruellan. Nous avons demandé que cet investissement soit pensé non au niveau de notre seule commune, mais pensé en co-concertation avec les communes de l'ancien Sud Goëlo. D'ailleurs, pendant cette plénière, cette réflexion a été reprise par des élus de votre majorité, ce qui prouve que ce projet n'était pas abouti.

Ce projet ambitieux est nécessaire, et nous en sommes convaincus, mais il doit être repensé à l'échelle de l'ancien Sud Goëlo. Cela permettrait une coconstruction, une contractualisation et un financement commun

entre les différentes communes. Je souligne que ce projet est porté dans votre PPI pour un montant de 2 780 000 € et que ce projet commencera au mieux en 2027, pour se terminer en 2029. Pourquoi une telle urgence ? Parce que vous avez inscrit 25 000 € au budget ? Encore un dossier qui va rester en instance ! Ce projet très intéressant aurait dû faire l'objet d'une participation citoyenne, notamment sur le choix du lieu. Et en tout état de cause, faire l'objet au moins d'une réunion publique avant la proposition de cette délibération.

Vous avez compris notre message : pour approuver le projet culturel, nous sommes d'accord, mais pour engager les études préalables, nous nous abstenons. Donc si vous pouvez faire deux délibérations séparées, on vous en remercie.

Monsieur le Maire : Très bien, merci de cette intervention. Je me réjouis que la participation des habitants soit mise en avant et je souhaite que ce soit mis en application sur le prochain mandat. Pour ce qui est du projet intercommunal, c'est aussi quelque chose qui est toujours à développer, mais dans le cas présent et dans l'état actuel du dossier, je ne vois pas comment ça peut être réalisable. L'avenir montrera peut-être que j'ai tort, et que ceux qui ont travaillé ce projet ont tort.

Il s'agit – et vous l'avez souligné – d'engager des études et de solliciter une subvention, et après, avec tous ces éléments bien sûr, l'équipe suivante prendra la décision. Donc on va accéder bien sûr à cette demande, à savoir un premier vote pour approuver le projet de PCSES, et un deuxième vote pour approuver ou désapprouver le lancement des études. Est-ce qu'il y a d'autres prises de parole ? Michel.

Michel Léger : J'ai beaucoup de sympathie pour ce que vient de dire Madame Machet, avec le talent qu'on lui connaît, et je ne dirai pas mieux, donc notre petit groupe s'abstiendra.

Monsieur le Maire : Très bien. Dominique ?

Dominique Bellein-Gallo : Bonsoir. Ce que je voudrais dire, c'est que ce projet, c'est un projet qui nous tient à cœur depuis le début du mandat. Pas facile à mettre en œuvre parce que beaucoup de freins, beaucoup de discussions entre nous, mais les habitants ont participé aussi à ce projet. Ça, je tiens à le dire. Avec Kevin et la bibliothécaire ainsi qu'un groupe, nous avons beaucoup travaillé sur ce projet. Et Ker Ruellan nous est apparu évident. Ce que je voudrais dire, c'est que, dans ce projet aussi, 600 m<sup>2</sup>, pourquoi ? Parce que c'est lié à la taille de la commune, et ça, on ne peut pas y revenir. Donc, quand on parle de plusieurs communes en même temps, c'est très compliqué, parce que ça ne rentre pas dans les demandes de subventions et qu'à ce moment-là, on se retrouve avec un problème autre, pour l'obtention des subventions notamment. Donc on a à cœur ce projet, et c'est très important pour ce bâtiment de Ker Ruellan.

Monsieur le Maire : Merci, Dominique. Yannick Collin ?

Yannick Collin : Je m'abstiendrai également, pour les mêmes raisons. Je pense qu'on aurait déjà pu rechercher au niveau mutualisation au niveau du territoire ce qu'il était possible de faire, et par la suite peut-être lancer l'étude.

Monsieur le Maire : Est-ce que tout le monde a pu s'exprimer sur le sujet ? Donc on va pouvoir passer au vote. On va doubler ce vote.

Première délibération proposant d'approuver le PCSES. Qui est pour ? Combien d'abstentions ? Deux abstentions. Merci.

**28 voix pour et 2 abstentions (ESCANDE Bernard, LEGER Michel)**

Et deuxième délibération, pour approuver le lancement des études préalables. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Neuf abstentions. OK. Merci.

**20 voix pour et 10 abstentions (AVRIL Michel, DARCHE Patrice, MACHET Bernadette, LARUPT Erwann, QUERRE Sophie, LEGER Michel, VIDEMENT Sylvie, ESCANDE Bernard, COLLIN Yannick)**

### **03- Adhésion à la fédération Bretagne en Scène[s]**

---

Kevin Lebrun : La fédération Bretagne en Scène[s] est une association loi 1901 créée le 23 janvier 1987. Elle a pour vocation de promouvoir, aux niveaux local, départemental, régional et national, toutes les formes d'expression artistique du spectacle vivant. Le réseau regroupe actuellement 66 salles de spectacle réparties sur quatre départements bretons. Il poursuit plusieurs objectifs : mettre en relation les professionnels à différentes échelles territoriales (intercommunalités, Départements, pays, Région) ; repérer et valoriser les propositions artistiques régionales à travers l'organisation de rencontres annuelles ; soutenir la création et la diffusion, grâce à la mutualisation des moyens et des salles adhérentes au service des équipes artistiques.

Il est proposé au Conseil municipal d'adhérer à la fédération Bretagne en Scène[s] pour un montant de 400 € pour l'année civile 2025. Sur cette somme, 300 € seront reversés au réseau Chañon, dont le centre culturel de l'Estran deviendra adhérent de fait.

Monsieur le Maire : Merci, Kévin. Est-ce qu'il y a des demandes de prise de parole sur cette délibération ? Yannick.

Yannick Collin : Je ne suis pas contre cette adhésion, mais au début du mandat, on avait dit qu'on aurait essayé de diminuer un peu toutes les formes d'adhésion qu'on pouvait avoir dans différentes associations, et je m'aperçois qu'en fait, on a dû les doubler lors du mandat.

Monsieur le Maire : Tu l'avais évoqué en début de mandat, tout à fait, et on avait balayé un petit peu les adhésions. On a dû en supprimer quelques-unes. Après, je n'ai pas le chiffre. Tu penses à l'ANEL. Je crois qu'il y en a d'autres, mais on pourra communiquer sur le bilan avant/après. Kevin ?

Kevin Lebrun : Je précise juste que cette adhésion permettra deux choses. La première, c'est grâce à la mutualisation, de diminuer les coûts artistiques, notamment. Et la deuxième, de solliciter plus de subventions à l'échelle notamment du Département. Le fait d'être adhérent à ce genre de réseau permet justement de plus facilement obtenir la subvention à l'échelle Département et Région. Donc ça fait des économies, au final.

Monsieur le Maire : Merci. On va pouvoir passer au vote sur cette délibération. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

### **Vote à l'unanimité**

### **04- Mandat spécial pour un déplacement dans le cadre du jumelage avec Fowey (Royaume-Uni)**

---

Monsieur le Maire : Les choses avancent bien. Peut-être Michel pourra dire un petit mot sur le déroulement de la semaine anglaise qui s'est clôturée en beauté dimanche ?

Michel Léger : C'étaient les premières manifestations du jumelage à l'intérieur de la commune. Ça a commencé par une semaine anglaise où un certain nombre de commerçants ont bien joué le jeu qui consistait à mettre des affiches. On a eu l'agréable surprise de voir qu'une autre association, en plus du Comité de jumelage et des deux associations de pêcheurs plaisanciers, se joignait à nous. C'est l'association Carré d'art, qui avait fait un concours en son sein, pour désigner le lauréat de la meilleure affiche. Les affiches sont très belles, je ne sais pas si vous avez l'occasion d'en voir dans les boutiques. Donc ça a fait l'objet d'une

émulation à l'intérieur du Comité de jumelage. Le samedi soir, au Korrigan, séance de cinéma avec le film Rébecca, qui est tiré de l'ouvrage de Daphné du Maurier (qui habitait Fowey). Un film extraordinaire. Si vous avez l'occasion de le voir, bien qu'il soit en noir et blanc et un peu poussiéreux, c'est quand même incroyable, c'est vraiment un film formidable. Pour l'anecdote, on était tous contents parce que l'anglais tel qu'il était pratiqué par les acteurs (c'était en version originale bien sûr) était un anglais très académique, et peut-être pas très actuel – c'est ce que nous ont dit les Anglais –, mais pour nous, Français, c'était quand même assez bien. Donc il y a eu cela samedi soir. Et le dimanche, à la salle des loisirs, un brunch dansant, qui a réuni un petit peu plus de 50 personnes, qui avait été intégralement préparé par certains membres du Conseil d'administration de l'association Jumelage. C'était de grande qualité et tout le monde a passé, je crois, un très bon moment, même si je ne les ai pas tous revus. Donc un bon week-end.

Monsieur le Maire : Merci, Michel, pour ces partages de bonnes nouvelles. Donc on poursuit sur la lancée et on s'achemine doucement vers l'officialisation du jumelage par la signature de la convention et notre déplacement en délégation à Fowey. Cette délibération est illustrée par l'affiche grâce au talent de certains membres de l'association et de Carré d'art. Dans la poursuite de la semaine anglaise, il va y avoir aussi une exposition, dans les deux mairies, des œuvres qui ont été produites sur le thème de la Grande-Bretagne.

Donc cette délibération consiste à autoriser le Maire à engager la dépense pour prendre en charge les frais de déplacement à hauteur de 400 € par élu, par membres du Conseil qui seront représentants de la commune à Fowey. Il y a les quatre représentants qui sont nommés ici. Et malheureusement, Terres d'avenir ne pourra pas participer. La proposition avait été faite, mais il y avait une incompatibilité de calendrier. Voilà pour cette délibération. Est-ce qu'il y a des demandes d'éclaircissements ? Je vous propose de passer au vote. Qui est pour ? Michel, tu t'abstiens ? Abstention pour Michel. Merci.

### **29 voix pour et 1 abstention (LERGER Michel)**

Arrivé de BARBIER-CUEIL Guillaume à 18h38

### **05- Subventions aux associations jeunesse**

---

Myriam Meunier : Il s'agit de voter les subventions aux associations jeunesse Cap à Cité et Cap Découverte. La commission Enfance-Jeunesse du 10 avril 2025 propose de verser les subventions suivantes, pour un montant total de 147 177 €, soit 3 420,60 € de plus qu'en 2024, cette différence étant liée au montant réellement versé pour l'aide à l'emploi. Pour chaque association, la subvention totale est divisée en deux et comprend la subvention prévisionnelle liée à l'emploi qui est votée pour quatre ans. On a mis en prévision 22 903 € pour l'association Cap Découverte, et on a versé pour cette même association, 19 717 € l'an dernier, car un personnel avait eu un arrêt maladie, et la subvention pour l'emploi n'est versée que pour les heures faites. Donc on arrive à un total pour Cap à Cité de 96 446 €, qui est à peu près équivalent à celle de l'an dernier, et une subvention de fonctionnement de 17 328 €, égale à celle de l'an dernier pour Cap Découverte.

Il est proposé au Conseil municipal d'attribuer, au titre de l'année 2025, un montant de 96 446 € à l'association Cap à Cité, étant précisé qu'une subvention de 48 105,50 € a déjà été mandatée, conformément à la convention d'objectifs. Le solde à mandater pour Cap à Cité est donc de 48 340,50 €, et d'attribuer une subvention d'un montant de 17 328 € à l'association Cap Découverte.

Monsieur le Maire : Merci, Myriam. Donc stabilité en gros, ce qu'on peut retenir sur le vote proposé du montant des subventions Enfance-Jeunesse. Est-ce qu'il y a des demandes de prise de parole sur cette délibération ? Yannick.

Yannick Collin : Une question concernant les emplois. On sait que le Conseil départemental envisage de diminuer sa part de subventions. Cette année, ça a été maintenu. Pour l'année prochaine, qu'en est-il ?

Monsieur le Maire : Pour l'année prochaine, c'est maintenu sous réserve. Le Département rencontre toutes les associations qui bénéficient d'emplois associatifs. Et donc à confirmer, pour les associations qui ont été rencontrées, le maintien de la subvention au-delà de 2025. Il reste encore quelques points à éclaircir pour Cap Découverte, qui bénéficie de deux emplois associatifs : l'emploi associatif de la directrice est confirmé ; celui de l'animateur n'étant pas pourvu aujourd'hui, il y a une nouvelle rencontre qui est prévue fin mai, je crois.

Yannick Collin : Sur les mêmes montants que cette année ?

Monsieur le Maire : Sur les mêmes montants, oui. Je te laisse signer ou tu veux intervenir ?

Guillaume Barbier-Cueil : Il me semble qu'il y a un changement au niveau des montants. Si ma mémoire est bonne, ils vont lisser tous les montants. Il y a d'anciens contrats qui doivent être autour de 15 000 € d'intervention, et d'autres qui sont à 10 000 €, et je crois qu'ils vont lisser à 12 500 €. Donc ceux qui seront conservés seront lissés – il y a quelque chose comme ça.

Monsieur le Maire : C'est ça, parce qu'effectivement, là, sur Cap à Cité, on est à 10 500 € par exemple, et sur Cap Découverte, à 19 000... 22 000, mais il y a deux emplois, donc ce qui correspond à 10 000 €, mais on n'est peut-être pas concernée par ces...

Guillaume Barbier-Cueil : Je pense que si. Il me semble avoir entendu ça dernièrement.

Monsieur le Maire : On en a au foot, autrement ; oui, peut-être, effectivement, c'est possible. Et il y en a au tennis. Voilà donc les montants qui sont proposés. Sur cette délibération, est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Très bien. Je vous remercie.

### **Vote à l'unanimité**

#### **06- Attribution de subventions complémentaires**

---

Chantal Pandolfo : Vu la délibération 06-01-2025 du 29 janvier 2025, portant attribution des subventions aux associations, vu l'avis favorable de la commission Vie associative, réunie le 20 mars 2025, il est proposé au Conseil municipal l'attribution des subventions supplémentaires suivantes : Collectif Lyncéus, 1 000 €, Amicale Laïque Plélo Basket-Ball, 35 €, BMX Trégueux, 75 €, et Cyclisme Langueux-Trégueux, 35 €.

Monsieur le Maire : Ce sont des demandes qui sont arrivées après l'examen des dossiers de demande de subvention, donc trois associations extérieures, parce qu'il y a des...

Chantal Pandolfo : Trois associations extérieures, parce qu'il y a des jeunes de moins de 18 ans de Binic-Étables-sur-Mer qui sont adhérents à ces associations, et nous avons voté une participation de 35 € par enfant, puisque la commune ne proposait pas ces activités.

Monsieur le Maire : Très bien. Et puis, la subvention complémentaire demandée par Lyncéus, je ne sais pas si tu veux en dire un mot, Kévin ?

Kévin Lebrun : Il s'agit d'une aide exceptionnelle pour soutenir l'association qui, actuellement, au vu des baisses budgétaires opérées par la Région et le Département, se retrouve dans une situation un peu précaire. En sachant que les principaux financeurs de la culture à l'échelle nationale sont les communes et intercommunalités, il nous paraissait important de pouvoir continuer à soutenir cette association, et les aider dans cette passe un peu difficile, pour que, l'année prochaine, ils puissent rebondir.

Monsieur le Maire : Merci, Kévin. J'ajouterai, avant de passer la parole à Yannick et peut-être à Nathalie (sur le musée), qu'on a eu aussi une demande de subvention complémentaire pour le musée, qui a effectué un

certain nombre de travaux. Et donc cette demande sera étudiée lors d'une prochaine commission Vie associative. Yannick, je te passe la parole.

Yannick Collin : Je ne suis pas contre le fait qu'on puisse aider Lyncéus, mais là-dessus, dans l'avenir, on sait qu'il y aura des baisses des subventions départementales et de l'État, et je ne pense pas qu'on aura les moyens de combler tous les déficits. L'avenir le dira, mais les subventions, ce sera peut-être difficile dans les années à venir. Je ne suis pas à 5 € près, mais je pense qu'il y a une erreur de calcul...

Monsieur le Maire : Oui, 35 par deux, effectivement.

Oui, évidemment que les baisses vont continuer sur la durée, c'est certain. Je crois que les associations en ont bien conscience également, et elles cherchent aussi à diversifier leurs financements, et avant tout aussi à faire des économies sur les budgets. J'ai en tête les Eskales qui ont réduit le nombre d'auteurs participants sur la dernière édition. Ils étaient une quarantaine sur l'édition 2023-2024, et sur cette édition, ils étaient plus autour de 35. Donc voilà, je crois qu'ils travaillent aussi activement de leur côté à faire des économies, mais c'est vrai que c'est préoccupant.

Nathalie, peut-être ? Je n'ai pas pu aller, hier, à l'inauguration du musée, mais je crois qu'il y a pas mal de nouveautés, ça mérite d'être salué.

Nathalie Mobuchon : Effectivement, quand on parle de subventions exceptionnelles, nous étions hier soir au pot d'ouverture du musée pour la saison 2025. Je vous l'avais annoncé l'année dernière, le musée avait entamé une mue, en quelque sorte, pour accentuer le côté maritime du musée : la pièce principale est dorénavant réservée au côté maritime, donc à l'histoire de la ville, tout en gardant le côté rural – je sais qu'ils y sont très attachés – et pour montrer aussi la façon de vivre de l'époque. Étant donné le travail exceptionnel qu'ils ont fourni l'année dernière, ils avaient commencé un poste d'équipage d'un navire terre-neuvier, cette année, ils ont quasiment construit un navire. Pas tout à fait : un bout de navire. Ils ont vraiment accompli un travail exceptionnel. Ils étaient deux à faire ce travail pendant cinq mois. Ils nous avaient fait une demande de subvention exceptionnelle, que nous avons refusée, mais effectivement, étant donné le montant des travaux et la qualité du travail effectué, je propose/nous leur avons proposé de revoir notre position. J'allais dire en commission Vie associative, mais je pense que ce sera plutôt en commission Culture – commission Culture qui va se ressaisir du sujet.

Monsieur le Maire : En tout cas, vous êtes invités à découvrir ce fameux poste d'équipage qui est assez impressionnant.

Yannick Collin : Pour participer, pas de problème, mais que reste-t-il dans les réserves ?

Monsieur le Maire : On avait voté une réserve de 8 000 €, et là, ce sont les premières subventions complémentaires, donc on a de la marge. Il ne s'agit pas de dépenser tout. On verra, ce sera présenté en commission, mais ça ne consommera pas la totalité de l'enveloppe. Michel Léger ?

Michel Léger : Simple remarque de bon sens, pour le Cyclisme Langueux-Trégueux, ça couvre à peine la réparation d'une crevaison, et encore !

Monsieur le Maire : La somme est modeste, certes, mais ce sont les règles qui avaient été fixées et qu'on respecte, sur les associations extérieures, pour une activité qu'on ne peut pas pratiquer sur la commune. Je propose de passer au vote sur cette délibération. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

### **Vote à l'unanimité**

On va poursuivre sur une série de délibérations concernant l'urbanisme, et en particulier le logement et l'habitat, et donc introduire cette série de délibérations par une présentation du plan local de l'habitat, qui sera ensuite déclinée sur des réalisations pratiques qui vont voir le jour sur notre commune. Hélène, je te laisse présenter.

## **07- Premier arrêt du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025 - 2031 – Avis**

---

Hélène Lutz : Bonsoir. Suite à l'élaboration du PLH (programme local de l'habitat) qui a été arrêté le 13 mars 2025, il est demandé au Conseil de donner son avis. Pour cela, je vais vous présenter succinctement ces trois années de travail, de manière à ce que vous puissiez donner un avis éclairé. Comme vous le savez, le PLH est documents de planification stratégique, qui porte sur six ans. Il a été démarré au départ par un diagnostic, donc un constat, qui a montré de manière synthétique les difficultés de notre territoire à répondre aux besoins en logements de certains ménages, et d'une offre qui était insuffisante et inadaptée. En effet, notamment les personnes qui ont été visées en premier, ce sont les personnes qui ont des difficultés socio-économiques : étudiants, les alternants, les saisonniers, les salariés arrivant nouvellement sur le territoire et qui voudraient se loger pour avoir une opportunité professionnelle, les ménages souhaitant accéder à la propriété pour la première fois et les personnes âgées vieillissantes dans un logement qui ne leur est pas adapté.

Suite à ce constat, aidé par deux bureaux d'études, notre EPCI Saint-Brieuc Armor Agglomération a travaillé sur un programme d'actions concrètes sur cinq grandes thématiques que nous allons voir succinctement, mais avant de faire cela, ils devaient décliner les objectifs donnés par le PLUI dans le PLH. Je vous rappelle que les objectifs du PLUI sont eux-mêmes issus du SCoT. Donc c'est un système à tiroirs comme la France sait bien les faire. Après, les documents successifs doivent répondre et être en adéquation. Pour Binic Étables-sur-Mer, cela demande à avoir une production de logements – et j'insiste là-dessus, une production de logements n'est pas obligatoirement une construction. Par exemple, lorsqu'une personne âgée va diviser sa grande maison pour garder un logement pour elle et peut-être transférer le reste, soit à la location à l'année, soit pour le reste de sa famille, il est très courant qu'il y ait deux logements qui se créent dans le même bien. Pareil, quand on a un immeuble, on a plusieurs logements. Donc on insiste là-dessus, parce qu'au départ, pour tout le monde, surtout dans des petites villes, des petits bourgs, cela pouvait paraître effrayant, en disant « on ne construit pas autant ». En fait, il a été insisté sur le fait que produire du logement, ce n'est pas obligatoirement construire. Il y a un tableau qui est issu de ce travail sur l'ensemble du Sud Goëlo. Binic-Étables-sur-Mer est toujours la commune à qui on demande le plus de production. Selon le PLUI sur 10 ans, alors que le PLH est sur six ans (c'est pour ça que vous aurez toujours une dichotomie entre les chiffres), on demande à Binic-Étables-sur-Mer de produire 332 logements. Au nom du PLH, sur six ans, 199, ce qui fait que, par an, on arrive à 33 logements par an, dont 17 soumis à la loi SRU, et dans le Sud Goëlo, nous sommes la seule commune à être soumise à la loi SRU, ce qui veut dire que l'on doit 17 logements aidés, soutenus socialement par an. C'est pour ça que tout à l'heure, Paul a dit que les actions suivantes allaient suivre le programme du PLH que je viens de vous présenter. Donc ça fait un total assez important pour le Sud Goëlo, puisque, d'après le PLUI, on attend 679 productions de logements sur tout le Sud Goëlo, 551 au niveau du PLH et 92 par an. Donc il y a bien une densification très régulière qui est demandée.

Ce PLH est décliné, après trois ans de travail, en cinq grandes orientations qui ont été élaborées avec l'ensemble des 32 communes. Toutes les communes n'étaient pas obligatoirement présentées, mais elles étaient toutes invitées à participer à l'élaboration de ce PLH. Les cinq orientations, vous le voyez au tableau. Je vais donner le titre en vitesse, mais je vais surtout après les détailler, tableau par tableau. La première, c'est poursuivre bien sûr le développement résidentiel malgré tout maîtrisé, influencer les parcours résidentiels des ménages, mieux vivre dans son logement, proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques, et bien sûr, continuer à faire des PLH, donc à piloter et coordonner la politique de

l'habitat. Première orientation, poursuivre un développement résidentiel maîtrisé qui réponde aux besoins de la population actuelle et qui réponde aussi à l'accueil de nouveaux habitants. Dans cette notion de production de logements, on parle de rénovation, de remise sur le marché de biens vacants, ou de division de logements. Pour l'instant, la poursuite de la stratégie sur les logements vacants, en tout cas à Binic-Étables-sur-Mer, n'est pas très concluante. Nous ne sommes pas la commune sur laquelle on puisse dire qu'il y ait des logements vacants. Souvent, lorsque ceux-ci sont vacants, en fait, c'est qu'ils sont entre deux ventes ou entre deux successions, mais quand on reprend les chiffres un à un, on a souvent une réponse où on se retrouve avec un chiffre assez diminué, au final, à travailler avec SBAA.

Par contre, l'orientation n° 2, qui est de fluidifier le parcours résidentiel des ménages en produisant une offre abordable et adaptée à leurs besoins, on est, pour Binic-Étables-sur-Mer, vraiment dans une orientation très importante, puisque nous avons peu de logements locatifs, notamment abordables et diversifiés. Il faut savoir – tous les bailleurs sociaux nous le confirment – que, lorsque les personnes qui habitent Étables-sur-Mer réussissent à avoir une location abordable, en général, ils ne la quittent pas, donc il n'y a pas de turnover (si je puis me permettre de prendre un terme anglais). Et du coup, il faut bien produire du logement, de nouveaux logements locatifs abordables, pour pouvoir continuer à accueillir des personnes qui n'ont pas les moyens de s'offrir des maisons onéreuses. L'autre jour, j'en parlais avec Myriam et Jean-Michel, qui rencontrent notamment ce problème-là chez des parents qui arrivent, qui voudraient bien s'installer à Binic-Étables-sur-Mer, et en fait, finalement, vont s'installer à Plélo, voire Plourhan, mais même maintenant, c'est souvent plus loin, pour réussir à trouver assez rapidement des logements abordables et diversifiés.

Fluidifier le parcours résidentiel, je rappelle (parce que ça me paraît important) qu'en fait, la démographie naturelle bretonne est négative, que c'est par l'immigration de nouveaux arrivants que notre démographie s'accroît, mais que le développement qui est demandé dans le parcours résidentiel, c'est souvent des personnes qui habitent déjà la commune, et notamment une des principales causes, c'est le démantèlement des familles qui fait qu'une famille qui habitait avant un logement va en demander deux, et ça c'est très important, puisqu'ils veulent rester dans la commune. Ils veulent rester proches, et souvent autour de l'école où ils ont par exemple des enfants en commun. Et ça nécessite du coup une adaptation de leur parcours résidentiel. Pour la mixité sociale, notre commune littorale ayant des biens immobiliers d'une valeur de plus en plus élevée, pour pouvoir garder cette mixité sociale, il est important que nous continuions à produire des logements aidés. Je vous rappelle que 80 % des Bretons en général ont droit au logement aidé.

Après, l'action n° 3, c'est améliorer la qualité de ceux existants. C'est ce qu'ils appellent « bien vivre dans son logement ». Là, c'est par rapport notamment à l'isolation et à la rénovation du parc privé, mais c'est aussi la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne notamment qui est souvent mis en location. Là, les lois nationales viennent renforcer le PLH, puisque vous savez qu'à partir de 2025, tous les logements bas de gamme (je crois que c'est entre G et E) ne pourront plus être loués. Cela concerne ceux qui étaient déjà en location et pour lesquels, tant que le locataire reste sur place, les propriétaires n'ont pas l'obligation de faire les travaux. Dès que le locataire part, le propriétaire est obligé de faire les travaux. On n'est pas vraiment concernés, à Binic-Étables-sur-Mer, mais sur l'EPCI, on est très concernés, par rapport à tous les logements faits pour les saisonniers, ou surtout pour les alternants, ou les étudiants : ce sont souvent des logements qui ont été très peu entretenus, et quand l'étudiant part, le propriétaire doit faire des travaux, et souvent, ces logements-là mettent deux à trois ans avant d'être rénovés. Donc le PLH prévoit un « trou » entre guillemets dans les propositions de logements pour les prochaines années par rapport aux étudiants. Et enfin, la demande aux bailleurs publics de continuer à réhabiliter d'un point de vue énergétique leur parc immobilier. Les grands bailleurs sociaux étaient présents aux différents COPIL du PLH, ils ont bien entendu le message.

Orientation n° 4, proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques. Là, je dois avouer qu'un mot très important, c'est la notion « d'adapter ». Jusqu'à présent, SBAA ne parlait que d'accessibilité. Je dois

dire qu'Aurélia et moi-même nous sommes battues pour que la notion... Nous, on disait « habitabilité », ils ont choisi « adaptabilité »... soit mise en avant, c'est-à-dire que l'accessibilité (je vous le rappelle) donnée par la loi, c'est qu'il y ait, au rez-de-chaussée, une salle de bains, une cuisine et une pièce, que cette pièce soit un salon... Imaginons qu'une personne à mobilité réduite ne puisse pas monter à l'étage, elle sera obligée de vivre dans son salon, de dormir dans son salon, uniquement, et donc les chambres à l'étage ne seront pas utilisées. La notion d'adaptabilité va obliger – c'est une condition supplémentaire que SBAA donne. Et comme ils ont donné de grosses subventions à un gros bailleur social, ils ont mis cette condition, en échange : les bâtiments sur lesquels ces gros bailleurs sociaux travailleront dorénavant devront présenter, pas pour la totalité, mais pour une grosse part du parc, une adaptabilité. C'est-à-dire que même une chambre devra être exigée au rez-de-chaussée en même temps que le salon, la cuisine et la salle de bains. Ça ne touche pas qu'eux. Ça touche aussi l'accueil des gens du voyage. Ça touche aussi bien sûr les personnes en situation de grande précarité et les seniors. Et là, c'est ça qui est intéressant, c'est que maintenant, cette notion d'adaptabilité fait que, à la fois les personnes à mobilité réduite et les seniors sont regroupées dans une seule et même catégorie, puisqu'en fait, un senior qui vieillit, qu'il soit toujours obligé de prendre un déambulateur ou en fauteuil roulant, finalement, c'est pour eux la même catégorie de personnes. Et ça leur a donné du poids vis-à-vis de leur PLH, puisque je vous rappelle que la démographie augmente grâce à l'immigration et donc beaucoup de personnes âgées. Jusqu'à présent, c'étaient des personnes jusqu'à 70 ans qui arrivaient. Il est prévu, avec le dérèglement climatique, que des personnes de plus de 80 ans arrivent sur notamment le littoral.

Orientation n° 5 : là, c'est assez politique (j'ai envie de dire) et logique, c'est de continuer à faire des programmations de logements, et à conforter l'espace Info habitat, puisque l'espace Info habitat, aujourd'hui, regroupe la totalité de tous les services rendus aux personnes vis-à-vis de l'habitat. C'est vraiment la porte d'entrée. On ne va plus, par exemple, à l'ALEC directement, on passe par le pôle espace Info habitat ; on ne va plus au CAUE, on passe par le pôle espace Info habitat, etc. Donc ils le renforcent. Vous avez dû voir sur les tableaux qu'à chaque fois, on avait mis le montant du budget que SB2A allouait à toutes ces actions, à ces orientations, parce qu'ils mettent un très gros montant sur le PLH.

Avez-vous des questions auxquelles je pourrais répondre ?

Monsieur le Maire : Juste avant de passer la parole, tu as parlé du montant alloué sur les six années du PLH, et tout le montant cumulé, ça consiste en 34,5 M€ sur ce plan local de l'habitat, en investissement, et 1,2 M€ en fonctionnement. C'est une chance d'avoir une collectivité comme notre Agglomération, qui investisse sur le logement et qui maintienne l'effort au-delà de ce qui pourrait être fait, en tout cas dans la prolongation du PLH qui vient à échéance. Et puis, une nouveauté, c'est la gouvernance et l'adaptabilité. C'est vrai que six ans, c'est une durée, mais il y a aussi beaucoup de facteurs extérieurs qui interviennent, bien entendu, et c'est la possibilité de se donner des rendez-vous réguliers pour réévaluer le PLH, et redéployer peut-être les moyens si nécessaire. En tout cas, l'habitat, on le sait bien, est un des enjeux majeurs pour les années à venir, et particulièrement sur notre commune littorale.

Hélène Lutz : Avez-vous des questions ?

Monsieur le Maire : Michel.

Michel Léger : Quel est le lien, ou quels sont les points de rencontre du PLH et du plan local d'urbanisme, qu'il soit local ou intercommunal ?

Hélène Lutz : Le SCoT avait défini de grandes catégories : hypercentralité de Saint-Brieuc, périphérie de Saint-Brieuc, pôle de proximité (dont Binic-Étables-sur-Mer fait partie). Toutes ces grandes catégories avaient une densification demandée par le SCoT. Donc elle a été appliquée par le PLUI, qui fait que, par exemple,

aujourd'hui, on passe de 22 logements à l'hectare à 27 logements à l'hectare, avec une régulation par rapport à nos espaces proches du rivage, donc du coup une densification ailleurs si on veut pouvoir faire moins en bord du rivage. Et le PLH va partir des chiffres donnés par le PLUI. Sauf que comme les durées de temps ne sont pas les mêmes, ils s'adaptent, et le PLH a augmenté le nombre de logements sociaux dévolus par commune, puisque le PLUI est moins précis sur ces données-là.

Monsieur le Maire : L'objectif étant toujours de consommer moins d'espace, notamment pour l'agriculture, et de construire dans les centralités pour éviter au maximum les déplacements et l'usage de la voiture et des transports qui sont générateurs de CO2 et de gaz à effet de serre.

Michel Léger : Est-ce qu'il a déjà été réalisé ou est-ce que c'est prévu un inventaire de l'âge des constructions ?

Monsieur le Maire : Oui.

Michel Léger : Parce que, vu de l'extérieur, si on réfléchit un petit peu macro, beaucoup de maisons binoc-tarines ont été construites dans les années 30, qui était le développement du tourisme. Je ne sais pas combien ça peut représenter, mais je dirais qu'au feeling, c'est un sujet très important.

Hélène Lutz : D'où une des orientations qui est la rénovation et la réhabilitation de ces maisons anciennes. J'ai envie de dire que les maisons anciennes des années 20 ou 30 ne sont pas les pires sur le plan thermique. C'est celles faites après-guerre, juste après-guerre, qui demandent aujourd'hui le plus d'efforts. Celles des années 30 étaient souvent fastueuses, on va dire, donc avec une isolation qui pouvait encore tenir le coup.

Michel Léger : Merci.

Hélène Lutz : Je reprends. Vu l'avis de la commission d'urbanisme du 10 avril 25, considérant le programme d'action détaillé du PLH, considérant la volonté de SBAA de pérenniser les actions engagées pour accompagner la production de logements et renforcer son action, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable au projet du PLH 2025-2031, arrêté par délibération du Conseil d'agglomération du 13 mars 2025.

Monsieur le Maire : Très bien. On va passer au vote. Qui est pour ? Unanimité. Merci.

### **Vote à l'unanimité**

#### **08- Projet d'éco-hameau au Vau Burel - Promesse unilatérale de vente avec l'office foncier solidaire de la CIB des parcelles AC 224 (partielle) ; 225 (partielle) ; 226 ; 227**

---

Hélène Lutz : Dans la même zone, il y a le sud du terrain que vous voyez entouré en rouge, qui est le projet d'éco-hameau au Vau Burel, sur lequel on travaille depuis deux ans, et qui va permettre d'innover un mode d'installation particulier et pas encore très connu sur notre commune, qui est ce qu'on appelle le BRS, le bail réel solidaire. Un bail réel solidaire est un dispositif d'accession sociale à la propriété, qui permet de garantir sur la durée un caractère abordable des logements et un usage strictement à titre de résidence principale. Pourquoi cela permet-il de garantir (on en a déjà parlé plusieurs fois) une accession sociale à la propriété abordable ? C'est parce qu'en fait, il va y avoir dissociation entre le terrain qui va être – si vous en êtes d'accord ce soir – cédé à un office foncier solidaire, qui a été choisi et qui est le groupe CIB (Coopérative immobilière de Bretagne), et de l'autre côté, des baux qui seront alloués à des personnes qui voudront pouvoir accéder à la propriété tout en ayant des moyens qui leur demandent d'avoir des constructions à caractère abordable.

Là, le fruit de notre travail avec l'association Hameaux Légers plus un groupe d'élus, ce sont des logements en ossature bois à faible consommation énergétique, réalisés sur plots ou pieux vissés. C'est un projet qui s'inscrit sur une dynamique d'habitat participatif avec des espaces mutualisés, ce qui permet de réduire la taille des surfaces individuelles, puisqu'ils vont mutualiser de plus grands espaces et des modes, par exemple, comme une buanderie, et d'impliquer pleinement les habitants de cet éco-hameau à la gestion collective de l'éco-hameau. Donc eux rentreront dans une association syndicale libre qui les rassemblera et leur permettra de s'organiser.

Conformément à la loi, le foncier doit être porté (comme je vous l'ai dit) par un OFS à but non lucratif et on a vérifié – puisque c'était une demande la commission qui voulait vérifier – qu'en cas de vente par exemple par CIB du terrain, il n'y avait qu'un autre OFS qui puisse acheter. Personne d'autre ne peut acheter. Donc ce terrain appartiendra dorénavant à un dispositif qui permettra ad vitam aeternam de maintenir un terrain à but non lucratif et sans possibilité d'augmenter trop la valeur des maisons dessus. Nous avons rencontré l'OFS du groupe CIB, qui est sis à Saint-Brieuc, et qui s'est porté volontaire pour acquérir le foncier et financer l'aménagement de l'éco-hameau. La commune, elle, prendra une part sociale pour pouvoir être intégrée à la gouvernance de cet OFS et participer aux décisions liées à l'éco-hameau.

Ce que vous voyez là, l'éco-hameau, ce n'est pas la bande bleue qui est en haut, au nord, c'est au contraire, tout le reste, donc toute la partie sud et sud-est.

Pour le projet, nous avons reçu une grande aide du CAUE, puisque c'est lui qui a présenté ce projet de construction en damier, qui permet d'avoir à la fois des parcelles potagères ou de vergers entre les maisons et de créer vraiment un lieu où la maison vient s'installer après que l'environnement et la nature soient dessinés, ce qui est très important, puisque du coup, ils ont vraiment des zones de séparation les uns avec les autres.

Ce soir, il est donc proposé la vente du terrain à l'OFS du CIB. Vu l'estimation des Domaines du mois de mars 2025, vu l'avis de la commission d'urbanisme du 10 avril 2025, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser le Maire à signer une promesse unilatérale de vente au profit de l'OFS, concernant les terrains cadastrés AC 224 partiel, AC 225 partiel, AC 226 et 227, d'une contenance totale de 6 260 m<sup>2</sup>, en vue de la création d'un éco-hameau, sous réserve de l'obtention du permis d'aménager dûment purgé de tout recours ou retrait, et de l'absence de sujétions particulières relatives à l'état du sol et du sous-sol, notamment en matière de pollution ou de risque géothermique, de l'absence de prescription d'archéologie préventive pouvant affecter le projet, de fixer le prix de vente à 133 675 € HT net vendeur, soit 21,35 € du mètre carré HT, de dire que la promesse unilatérale de vente sera consentie pour une durée de 24 mois à compter de sa signature, d'autoriser le Maire à signer l'acte authentique de vente si le bénéficiaire lève l'option dans le délai imparti, ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, d'autoriser le Maire à prendre part, pour 20 €, à l'office foncier solidaire du groupe CIB au nom de la commune, et de nommer un élu en tant que représentant notamment au sein du Conseil de pilotage de l'éco-hameau du Vau Burel, d'autoriser l'OFS ou son représentant à déposer un permis d'aménager conformément à l'OAP qui a été dessinée et au règlement du PLUi, de préciser bien sûr que les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur et qu'aucune indemnité d'immobilisation ne sera due.

Monsieur le Maire : Merci, Hélène. Par rapport à l'intervention de Michel Léger, il ne s'agit pas de cabanes, mais il le sait bien. On a eu l'occasion d'en échanger en commission Urbanisme et en réunion plénière. Ces habitats légers devront se conformer au PLUi et au règlement n° 4 qui est assez restrictif.

Hélène Lutz : Je pense que Michel se croit déjà à Fowey.

Monsieur le Maire : Sur cette délibération, y a-t-il des demandes de prise de parole ? Bernadette Machet.

Bernadette Machet : Merci de laisser le plan au tableau, c'est parfait. Actuellement, sur le PLU de la commune, existe une parcelle en zone 1Aub, dénommée le Vau Burel, composée des parcelles AC 224 (je pense que c'est celle qui est en bleu), et en dessous, des parcelles 225 et 226, le tout pour une contenance de 5 700 m<sup>2</sup>, dont 973 m<sup>2</sup> placés en zone N. Sur ces parcelles, un projet d'habitat participatif dit « Ker Goëlo » devait voir le jour, projet commencé début 2022 et qui n'a débouché, en 2024, sur aucune réalisation, faute d'ajustements budgétaires. Aujourd'hui, vous nous présentez sur ce même lieu, mais agrandi d'une parcelle de 2 768 m<sup>2</sup> (la parcelle du bas) cadastrée AC 227, située en zone N – et je dis bien en zone N – donc non constructible, un projet dit d'habitat léger et un projet pour la réalisation d'une opération locative sociale de dix logements dont nous verrons la suite dans la prochaine délibération. Ce projet d'habitat léger sera construit en partie sur les parcelles... Il y aura un bout sur la 224, 225, 226. On parle toujours d'approximations sur les superficies. Ces zones, 224, 225, 226 sont classées 1UBR donc constructibles, et vous aurez aussi donc un habitat léger sur la zone N, qui elle, n'est pas constructible. Et le tout pour 6 260 m<sup>2</sup>. On peut s'étonner que vous fassiez fi de toutes les recommandations que vous revendiquez depuis votre élection sur les zones N. Zone N veut dire zone à préserver, à garder, zones qui correspondent aux grandes entités paysagères et environnementales sensibles, poumons verts de la commune, etc., donc surtout non constructibles. Et aujourd'hui, vous projetez de vendre ce terrain actuellement en zone N, de 2 768 m<sup>2</sup>, en zone à urbaniser, par votre seule volonté, et ce, parce que vous avez fléchi sur le futur PLUI ce terrain comme terrain constructible pour habitat léger. Pour l'instant, ce terrain de 2 768 m<sup>2</sup> est en zone N sur notre PLU. Je rappelle que le PLUI n'est pas voté, et vous voudriez que nous validions un projet d'aménagement sur ce terrain qui est inconstructible en l'état. Pour nous, c'est impossible !

De plus, vous vendez cet ensemble de terrains pour une somme de 133 675 €, soit 21,35 € du mètre carré, à l'OFS (l'office foncier solidaire), alors que pour la parcelle A224, celle qui est en bleu, qui est réservée aux logements sociaux, là, vous vendez aux bailleurs sociaux ce même zonage à 50 € du mètre carré. Vous allez nous répondre que c'est parce que la zone N diminue le prix. Sauf que dans quelques mois, si le vote du PLUI est acté et que le terrain N est acheté à 21,35 €, ce terrain sera revalorisé à 50 € du mètre carré. Ce qui veut dire qu'en vendant aujourd'hui ce terrain pour 133 675 €, c'est une perte sèche pour la commune de 179 349 €, puisque ce terrain sera valorisé à 50 € du mètre quand le PLUI sera acté. Donc un bénéfice notable pour l'OFS, et hélas ! une somme non perçue par la commune de 179 349 €.

Donc bien sûr, vous avez compris que nous n'allons pas voter cette délibération, à cause de la zone N.

Monsieur le Maire : Avant de passer la parole à Hélène pour répondre dans le détail, je voudrais dire qu'on se positionne clairement sur deux optiques différentes. Vous raisonnez finances, on raisonne production de logements à prix abordable. Et concernant les espaces N et les transformations, je pense qu'il faut qu'on dézoome un petit peu de cette zone et qu'on regarde au niveau global les projets du PLUI, à l'aune peut-être des réalisations antérieures, et voir que le bilan est nettement favorable dans le sens de la préservation des espaces naturels.

Hélène Lutz : Justement, j'allais répondre là-dessus. D'abord, ce soir, c'est une vente pour laquelle la délibération est encore le projet, parce qu'effectivement, le PLUI ne sera opposable qu'au 1<sup>er</sup> septembre. Deuxièmement, je vous rappelle – et vous le savez, Bernadette, puisque vous avez fait partie du groupe de travail sur le PLUI – qu'il y avait 369 réserves foncières lorsque l'on a ouvert le dossier du PLUI, et sur ces 369 réserves foncières, beaucoup étaient en dehors des agglomérations. C'est la seule que nous ayons conservée, parce que nous avons enlevé toute la zone foncière qui était au cœur des maisons, qui était en partie en zone humide, et donc nous avons laissé et nous avons considéré que c'était le seul projet, puisque c'est un éco-hameau, que l'on pouvait insérer sur un terrain tel que celui-ci. Sinon, effectivement, on a cherché à protéger les terres agricoles et les terres naturelles. On était toutes les deux bien d'accord sur ce sujet-là.

Par rapport à ce prix du terrain, puisque vous avez voulu aborder le prix, je vous rappelle que dans l'OAP, il reste N au cœur de l'habitat léger qui sera toujours non constructible. Donc pour l'instant, on vend bien une partie en zone non constructible, et au PLUI, il restera zone constructible, tant qu'il n'y aura pas de changement. Donc, pour l'instant, autant le nord, comme vous le dites (ce qu'on verra tout à l'heure pour le bailleur social) est entièrement constructible, autant en dessous, il y a une zone (toute cette zone-ci) qui n'est pas constructible. Donc le prix ne peut pas être le même.

Monsieur le Maire : Il y a autre chose sur les finances. Je vous repasse la parole, Madame Machet. Je voulais juste introduire, à ce niveau-là, parce que je pense que c'est important que tout le monde ait l'information (on l'a dit à l'occasion la présentation du PLH) que les communes comme l'Agglomération soutiennent la production de logements à prix abordables en versant une contribution de 7 500 € par habitant. Et sur la partie éco-hameau habitat léger, on ne sera pas appelés à contribuer pour la production de ces logements. D'où une économie aussi que l'on retrouve à ce niveau, et qui permet, pour l'équilibre de l'opération, de vendre au prix au mètre carré de 20 €, c'est l'estimation des Domaines sur ces terrains, et non pas 50 €, pour la partie logements sociaux que l'on va évoquer dans la prochaine délibération, et qui donnera lieu à l'attribution de subventions de la part de la commune, à hauteur (je le disais) de 7 500 € par logement. Je vous repasse la parole.

Bernadette Machet : Merci. Simplement, pour la zone N, je sais qu'il va rester 973 m<sup>2</sup>, qui étaient déjà prévus avant, pour le projet Kergoëlo. Il n'empêche que c'est 2 768 m<sup>2</sup> que vous prenez en bas, qui sont en zone N, et que vous allez peut-être rendre constructibles, si le PLUI est voté dans ce contexte-là. C'est tout.

Monsieur le Maire : Sur ce point-là, Hélène, peut-être, sur la consommation des espaces et l'attention urbaine.

Hélène Lutz : Je ne vais peut-être pas répondre là-dessus exactement, je vais répondre sur le fait que, comme c'est un éco-hameau, que nous n'avons pas encore sur la commune, il n'y a pas de routes goudronnées ; les maisons (comme je l'ai dit tout à l'heure) sont sur plots ou vis, c'est-à-dire que, si elles sont enlevées, le terrain retrouve sa qualité. Je pense que c'est très important. Il n'y a pas de fondations en béton pour les maisons. Donc l'éco-hameau fait des efforts justement parce qu'ils savent la chance qu'ils ont d'être sur un terrain qui, jusqu'à présent, était un terrain en zone N, mais la commune n'est pas propriétaire de suffisamment de terrains pour pouvoir faire un éco-hameau de cette taille-là ailleurs que là. Et notre volonté de faire de l'habitat participatif et de permettre à des personnes de rentrer en première accessibilité à des prix abordables nous paraît politiquement tout à fait défendable.

Guillaume Barbier-Cueil : Il y a bien quelque chose que je ne comprends pas. On n'est pas contre un projet de ce type-là, on n'est pas à dire qu'on fait des cabanes, pas du tout, au contraire. Ce qui est compliqué ici et ce pour quoi on ne votera pas pour, c'est bien de dire qu'à partir du moment où le terrain est en zone N et que vous le vendez en zone N, ça veut dire que vous sous-entendez que, comme vous lui attribuez le prix d'une zone N, vous lui attribuez le prix d'un terrain non constructible. Or, à terme, il va devenir une zone 1AU, donc il va devenir un terrain constructible. On voit bien qu'il y a une contradiction. Et vous dites « on n'en est pas au stade du projet, on en est au stade de la vente », donc on en est au stade d'une vente où l'on vend du terrain non constructible. Et en même temps, on dit qu'on vend ce terrain, parce qu'il y aura un projet dessus et parce qu'on va le rendre constructible pour plus tard. J'imagine qu'il y a certaines personnes qui ont du terrain, qui souhaitent le rendre constructible, et qui souhaitent éventuellement pouvoir faire construire dessus, ils vont être étonnés que la commune se permette cela. On vend un terrain non constructible pour le rendre constructible ensuite. C'est ça, notre réserve, et c'est ça qu'on a du mal à comprendre.

Hélène Lutz : Mais on vend à un OFS. Je ne suis pas sûre que les personnes dont vous parlez voudraient vendre à un office foncier solidaire. Ce sont deux choses différentes, quand même. Ça empêche la spéculation foncière : c'est le contraire de ce que beaucoup de personnes voudraient faire.

Monsieur le Maire : Je reviens sur la consommation d'espace, parce que ce n'est pas neutre, je pense. On avait la possibilité de rendre constructibles des terrains hors de l'enveloppe urbaine jusqu'à 2 ha, et le choix qui a été fait avec le groupe de travail et la commission, c'est de ne pas étendre l'enveloppe urbaine. Je parlais tout à l'heure du bilan global, et là, si on consomme 2 700 m<sup>2</sup>, pour un habitat léger (je le rappelle), donc avec cette réversibilité possible, je pense que, dans le même temps, on fait l'effort de concentrer l'habitat sur la zone urbaine, en n'allant pas consommer d'autres espaces. J'entends les arguments ; en tout cas, c'est intéressant et c'est éclairant de pouvoir avoir ces échanges, parce que c'est vrai que ce sont des sujets complexes, et je comprends qu'on puisse avoir des avis différents. Olivier ?

Olivier Bézely : Le sujet que je voudrais aborder, c'est qu'on a, rue de la Chapelle, rue Louis-Guilloux, rue Tabarly, déjà des logements sociaux qui, malheureusement, ne sont pas entretenus comme ils devraient l'être. Les propriétaires qui habitent en face des logements sociaux se plaignent des arbres qui ne sont pas coupés, qui dépassent sur les trottoirs, ainsi de suite. Je n'ai pas vu du tout, dans le dossier, qui va entretenir ces logements et qui va faire le nécessaire pour que ces logements soient entretenus ? Côtes-d'Armor Habitat à plusieurs reprises a dit « on n'a pas les moyens de faire l'entretien ». Il y a des maisons aujourd'hui qui ne sont plus beiges, elles sont rouges avec les champignons. Quand on habite en face, les gens qui habitent en face se plaignent énormément ; donc je voudrais intervenir pour ça.

Monsieur le Maire : On est sur un autre sujet, je suis désolé. C'est une question importante, mais...

Olivier Bézely : C'est un autre sujet, mais je n'ai pas vu dans le dossier qui va entretenir ces maisons.

Monsieur le Maire : Je vais répondre rapidement là-dessus. C'est un problème réel et je sais des difficultés que l'on peut avoir avec certains bailleurs sociaux qui ont un retard dans l'entretien des bâtiments et une négligence certaine au détriment des locataires. Maintenant, ça, c'est un autre débat, et qui est aussi pris en compte à l'Agglomération. Il y a des enveloppes dans le PLH pour la rénovation et l'entretien des bâtiments, notamment pour l'amélioration du rendement énergétique.

S'agissant de ce projet du Vau Burel, ce n'est pas un bailleur social, c'est plus dans le sens (Hélène l'a dit) de l'accession à la propriété, donc ce sont des propriétaires qui vont entretenir leur bien, et qui au final escompteront bien entendu revendre leur bien. Aussi, c'est complètement différent. Ils auront tout intérêt à entretenir leur bien dans un état d'usage correct pour espérer ensuite récupérer de l'argent en fin de bail. On est dans un système différent. Je reconnais le problème que tu as soulevé, il est réel, mais il ne s'applique pas sur ce cas présent.

Hélène Lutz : J'ai un autre point à donner. Vous avez en pièce jointe l'avis des Domaines, et vous verrez que l'avis des Domaines part d'un calcul comme si c'était une 1AU et non pas une zone naturelle.

Monsieur le Maire : Oui, le prix est fixé sur la base de l'estimation des Domaines, et non pas sur le prix du marché. Ces terrains, une partie, peut-être, sur l'habitat léger, sont des terrains qui avaient été achetés à une époque en terrains agricoles, donc à 1 € du mètre carré. Donc je pense que, sur cette opération, la commune n'est pas perdante, si on considère l'opération globale des éléments qui sont détaillés dans ces deux délibérations. Gilles ?

Gilles Rousseau : Juste pour préciser qu'on avait rencontré l'agriculteur qui exploite ces parcelles, pour qu'il soit bien prévenu qu'il allait les perdre. Pour ces champs-là, il n'y avait pas de problème.

Monsieur le Maire : Merci. Je pense qu'on peut passer au vote sur cette délibération. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Michel, tu voulais intervenir avant le vote ?

Michel Léger : Je vais m'exprimer rapidement. Je me suis déjà exprimé sur le sujet sur le mode humoristique. Là, je quitte ce mode pour être sur un mode plus sérieux.

Je pense que, sans entrer dans le détail du projet, ça n'améliore pas l'image globale de la commune. J'ai l'impression que tout cela va la tirer plutôt vers le bas, donc je trouve ça dommage. J'ajouterai que, si ce soir la vente est votée, on perd la main, quand même, on a beaucoup moins de possibilités d'agir et de contrôler ce qui se passe. Il vaut mieux, pour pouvoir continuer à contrôler ce qui se passe, être propriétaire du terrain que l'avoir vendu. C'est du bon sens.

Monsieur le Maire : Dans la délibération, il est fait mention de l'acquisition d'une part sociale du groupe CIB (donc l'OFS). C'est dans le but que la commune reste à vie durant, puisque c'est voué à rester dans le l'organisme foncier solidaire, pour avoir une voix. Là, c'est dans le système une part = une voix, c'est un système coopératif. Et pouvoir avoir la possibilité d'influer sur l'attribution des lots, et faire en sorte que ça reste bien résidence principale, que ça reste entretenu. Cela donne des moyens de contrôler.

Je ne partage pas du tout le fait de dégrader l'image de la commune. J'invite les élus qui s'intéressent au sujet à aller visiter des réalisations de Hameaux Légers. Il y en a une en particulier à côté de Dinan, à Saint-André-des-Eaux. Franchement, ça peut contribuer à changer l'image qu'on se donne, et pour moi, c'est très qualitatif.

Michel Léger : Si une visite était organisée, j'y participerais volontiers.

Monsieur le Maire : Il y en a.

Yannick Collin : Y a-t-il des demandes aujourd'hui de futurs acquéreurs pour une habitation ?

Monsieur le Maire : Oui, tout à fait.

Monsieur le Maire : Sur quels critères se feront les choix ?

Monsieur le Maire : On se fait accompagner par l'association Hameaux Légers sur cette phase-là, qui a organisé déjà trois réunions (je crois), pour inviter les gens potentiellement acquéreurs. Il y a eu une première réunion où il y avait une soixantaine de personnes, et ensuite, la demande avait été faite de confirmer et de s'engager sur l'acquisition. On doit être aujourd'hui à une vingtaine de personnes qui ont confirmé leur volonté d'adhérer à ce projet.

Je n'ai pas tous les critères en tête, mais je sais que, dans les critères, il y a un critère de solvabilité, parce que les personnes apportent en capital une somme de l'ordre de 20 000 € ou plus, et ensuite à charge de construire. Donc, au stade final pour attribuer avant la vente, elles doivent présenter un plan de financement avec un engagement éventuellement des banques.

Hélène Lutz : Mais ce n'est pas que là-dessus que va se faire le choix. En fait, ils vont demander aux personnes de créer des groupes, puisque c'est un habitat participatif, il faut mettre en place un projet participatif, et donc les personnes vont, par affinités, se regrouper, pour créer un projet qui nous sera présenté. On a même demandé l'aide du CAUE sur ce sujet. Il nous sera présenté, et le groupe fédérateur pourra être choisi. Et parmi les autres groupes, s'il y a des personnes qui veulent finalement intégrer ce groupe le plus fédérateur, elles pourront le faire, puisqu'il y a suffisamment de logements pour intégrer jusqu'à pour l'instant 12 logements dès la première année.

Bernard Escande : Connait-on le prix final de ce projet sur la totalité, sur la globalité ? Le prix du projet.

Monsieur le Maire : Nous, on a un accompagnement par Hameaux Légers, je l'ai dit. Il y avait eu une première phase d'accompagnement pour la faisabilité du projet, qui a été à la charge de la commune. Le montant, je l'avais communiqué, c'était une question de Madame Machet, je ne l'ai plus en tête, mais ça avait été communiqué. Il y a une deuxième phase, pour accompagner l'émergence des groupes et les accompagner dans leurs projets, qui sera prise en charge dans les frais à répartir entre les futurs acquéreurs. Donc, pour la mairie, on a cette première phase de faisabilité, mais c'est tout. Guillaume Barbier et Gilles ?

Guillaume Barbier-Cueil : J'ai du mal à comprendre quel est l'engagement, finalement. Il y a une sécurité effective, c'est le PLU, voire futur PLUI, pour lequel, si j'ai bien compris, on est dans l'obligation, sur cette zone, d'avoir des constructions légères. Ça, c'est inscrit au PLU, donc on n'y dérogera pas. Quels autres engagements prend l'organisme foncier ? Ça veut dire que, le groupe de pilotage, finalement, on aura une voix, mais qui va être noyée, j'imagine, parmi une multitude d'autres intervenants : je n'imagine pas qu'on ait la majorité de décision, puisque c'est une part parmi d'autres, donc on participe aux discussions. Parce qu'il y a un autre phénomène, c'est que, si j'ai bien compris, finalement, chaque habitant ou chaque propriétaire va construire la maison lui-même, il en sera propriétaire, sur un plan qu'il soumettra à la commune pour un permis de construire, donc il aura une forme d'autonomie. Par contre, est-ce que ça veut dire que les implantations... Parce que, là, on a un plan. S'il y a un plan, ça veut dire qu'il y a des implantations de maisons.

Hélène Lutz : Il y a un permis d'aménager.

Guillaume Barbier-Cueil : Ça veut dire que là, en l'occurrence, il n'y a pas d'obligation de suivre le projet de plan qui est indiqué. On est bien d'accord ?

Hélène Lutz : Dans toute OAP, lorsque vous n'êtes pas conformes à l'OAP, la commune peut refuser le permis d'aménager. Donc le permis d'aménager va correspondre à ce plan-là.

Guillaume Barbier-Cueil : Sur quelles bases juridiques ? C'est ça qui m'intéresse : qu'est-ce qu'on peut appeler ? Il faut bien avoir une base juridique pour s'opposer. On ne peut pas s'opposer parce que ça ne nous plaît pas.

Hélène Lutz : Le PLUI sera opposable à partir du 1<sup>er</sup> septembre, donc l'OAP qui est inscrite dans le PLUI sera opposable à partir du 1<sup>er</sup> septembre, ils ne pourront pas y déroger.

Monsieur le Maire : L'OAP est suffisamment précise quant à l'implantation des bâtiments, aux voies d'accès, etc. C'est une OAP qui a été travaillée avec l'architecte urbaniste qui a fait nos 24 OAP. Donc ça, c'est prescriptif. C'est inscrit dans le PLUI et c'est une des conditions pour attribuer les autorisations d'aménager.

Hélène Lutz : Et dans la vente, il y a des conditions qui sont posées au CIB. De toute façon, le CIB, c'est leur projet. La région Bretagne est par exemple extrêmement intéressée ; ils vont pour soutenir ce projet. C'est un projet novateur qui fait très envie à tous ces professionnels qui savent qu'on doit changer de méthode pour continuer à habiter chez nous, parce que, sinon, un jour, on n'y arrivera plus.

Guillaume Barbier-Cueil : J'entends bien. Ce qui nous surprend, c'est cette volonté de vendre alors que le PLU n'est pas encore voté. N'y a-t-il pas un problème de légalité par rapport à ça ? J'ai l'impression qu'on met la charrue avant les bœufs, c'est-à-dire qu'on vend avant que le cadre juridique soit posé. C'est ce qui nous étonne beaucoup. Il y a un cadre juridique qui va être posé en septembre : à ce moment-là, ce sera effectif. Vous voyez ce que je veux dire ? C'est ma difficulté à comprendre.

Hélène Lutz : Puis-je vous rappeler les délais, chez le notaire ? Je ne pense pas que la vente qu'on veut mettre en place aujourd'hui puisse être signée avant septembre, de toute façon. Les délais sont très, très longs. Là, on ne peut pas mettre plus ceinture et bretelles que ce que l'on fait !

Monsieur le Maire : Oui, c'est vrai qu'il y a tout un tas d'enchaînements, parce qu'il y a aussi, pour les futurs propriétaires, la nécessité après de monter des dossiers pour obtenir des financements. Tout ça s'enchaîne. Comme le disait Hélène, ce PLUI est inscrit au Conseil d'agglomération de fin juin, il sera opposable début septembre, et dans cette période, on sera dans la phase de préparation et la vente sera réalisée après.

Après, l'engagement – Hélène l'a dit aussi et c'était une question dont on avait besoin pour s'engager aujourd'hui –, c'était le fait que vendre à un office foncier solidaire garantit aussi l'avenir. Si ce projet-là ne voyait pas le jour, l'office foncier solidaire ne peut pas revendre ce terrain pour qu'il revienne dans le système spéculatif. Il restera sur cette vocation initiale de foncier solidaire. Donc voilà, mais je pense, j'ai très bon espoir et il y a suffisamment d'éléments aujourd'hui qui ont été travaillés pour dire que ce projet-là va aboutir, va se faire. Les futurs acquéreurs sont déjà présents.

Bernadette Machet : Je voudrais simplement dire que, pour le projet avec Kergoëlo, il y avait aussi beaucoup de prétendants, et qu'à la fin, il n'y en avait plus !

Monsieur le Maire : Ça me permet de rebondir, et je n'avais pas répondu sur ce volet-là, on était partis, avec Kergoëlo, effectivement sur un habitat participatif et un bailleur social, La Rance. Et il se trouve qu'après tout le travail effectué, c'est passé sous les Fourches caudines des financiers, et que ce projet ne trouvait pas le financement nécessaire. Il y avait un manque de 400 ou 500 000 €, et on sait bien, dans le contexte actuel, et ce n'est pas sur ce projet-là en particulier, la difficulté pour les bailleurs à chercher des financements. Ce n'est pas pour rien que l'Agglomération a débloqué 2 M€ l'année dernière, pour que des projets qui étaient bloqués depuis plusieurs années puissent voir le jour. Là, on est dans un système différent et on va le voir dans la deuxième délibération, en parallèle, mais sur le projet d'éco-hameau, c'est bien de l'accession à la propriété, et ce sont des projets qui sont éligibles auprès de la Banque des territoires – donc le prêt Gaia, qui permet d'obtenir des financements avec des taux très favorables.

Gilles Rousseau : Ce que je voudrais préciser – c'est plus pour répondre à Michel Léger – c'est que je voulais lui envoyer une visite organisée par BRUDED d'un habitat léger, et il se trouve que là, ce sont des tiny houses. Or, le projet qui est en cours, là, ne sera pas un village de tiny houses. Ce sera des constructions (pour que tout le monde le sache bien) de 30 à 80 m<sup>2</sup>, qui seront fixées au sol, et donc pas un village de tiny houses. Je crois que c'est important de le dire, pour visualiser ce que ça peut donner.

Monsieur le Maire : Saint-André-des-Eaux, ce n'est pas un village de tiny, c'est un mix. Il y a quelques habitats mobiles, mais la plupart sont des habitats style éco-hameau immobilier.

Merci de tous ces échanges. Yannick ?

Yannick Collin : Je voterai contre. Le projet peut certainement être intéressant. Par contre, je ne suis pas du tout d'accord de brader le patrimoine communal à ce tarif-là.

Monsieur le Maire : OK, c'est noté. Sur cette délibération, quels sont les votes contre ? Neuf votes contre. Des abstentions ? Deux abstentions. Je vous remercie.

**20 voix pour, 9 contres (BARBIER-CUEIL Guillaume, AVRIL Michel, DARCHE Patrice, MACHET Bernadette, LARUPT Erwann, QUERRE Sophie, LEGER Michel, ESCANDE Bernard, COLLIN Yannick) et 2 abstentions (BEZELY Olivier, VIDEMENT Sylvie)**

## 09- Cession des parcelles AC 224 et AC 225 (partielles) au profit de la SA HLM LA RANCE – Autorisation donnée au Maire de signer une convention

---

Hélène Lutz : La délibération suivante, cette fois-ci c'est le nord du Vau Burel. Afin de répondre aux enjeux et aux besoins de logements sociaux que l'on a vus, notamment, à travers le PLH, la commune a sollicité La Rance, en tant que bailleur social, pour créer neuf à dix logements. Cette fois-ci, ce sera des logements dits aidés plus traditionnels, non participatifs, sur les parcelles AC 224 et AC 225, partielles parce qu'il faut border plus en finesse. Nous avons besoin (je vous le rappelle), dans nos 33 logements par an, de 17 logements aidés, et pour nous, ces dix futurs logements nous permettent de remplir la demande par rapport à notre programme de PLH. La surface approximative du terrain est de 2 200 m<sup>2</sup>. Nous avons eu la confirmation par La Rance que ça leur permettrait bien de construire jusqu'à 10 logements. Une convention annexée à la présente délibération fixe les droits et obligations respectifs de la commune et de La Rance, et notamment les conditions dans lesquelles cette dernière réalisera les logements objets de cette convention et en assurera la gestion, puisque là, ce sera de la location.

Vu l'avis des Domaines du mois de mars 2025, vu l'avis de la commission d'avril 2025, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet de convention foncière avec La Rance, d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention ainsi que tout document y afférent, d'autoriser la SA HLM La Rance à déposer une demande de permis de construire sur les parcelles concernées, dans les conditions définies par la convention, de préciser que la vente envisagée est fixée à 50 € HT du mètre carré, sous réserve de confirmation par le document d'arpentage et de validation finale lors de la signature de la promesse unilatérale de vente, de dire que la signature d'une promesse unilatérale de vente, puis de l'acte de vente feront l'objet d'une délibération spécifique, à une étape ultérieure du projet.

Monsieur le Maire : Donc ça, c'est la transformation, on va dire, du projet d'habitat participatif avec le même bailleur social. Pourquoi, aujourd'hui, ce projet trouverait-il un financement, alors que le projet précédent n'en a pas trouvé ? On est revenu, là, sur un schéma de logement locatif social classique, sans les parties communes et sans notamment la parcelle de jardin central qui faisait que le ratio entre le foncier et le nombre de logements était un petit peu juste, et a été un des éléments qui ont fait que le financement n'a pas été possible sur le premier projet, mais sur ce projet-là, après les rencontres avec La Rance et avec la chargée de projet, mais aussi avec le directeur de La Rance, il nous a confirmé que ce projet était tout à fait envisageable et correspondait au besoin sur la commune. Ça doit passer à l'Agglomération en commission de programmation pour cette année. Du côté de La Rance, cela doit aussi être validé dans leur instance lors d'une prochaine commission syndicale. J'oublie une chose, c'est que La Rance, qui a retravaillé avec les architectes, doit nous présenter le projet. Donc les membres du groupe de travail qui suit ce projet depuis l'origine seront invités bien sûr à la présentation. Voilà sur ce projet de logements. Bernadette Machet ?

Bernadette Machet : Simplement, il est dommage que nous n'ayons pas le projet justement de l'implantation de ces maisons (je suppose). Ce qui m'étonne, c'est qu'on est sur un terrain de 2 200 m<sup>2</sup>, qu'on va mettre dix logements, ce qui veut dire 220 m<sup>2</sup> pour chaque logement. Il faut retirer le parking. Il faut retirer quand même un peu de jardin... Et là, j'ai entendu, pour le PLH, qu'il fallait des maisons avec adaptabilité. Je ne pense pas qu'on puisse, vu le peu de mètres carrés qui vont être consacrés à ces maisons, trouver une chambre, une salle de séjour, une cuisine, et même une salle de bains, en rez-de-chaussée. Donc je suis quand même assez sceptique sur le fait qu'on puisse faire dix logements. Ça va être dix logements identiques sur une parcelle tout en longueur. On va trouver ce qu'on trouve maintenant : il suffit de passer devant et on sait que ce sont des maisons sociales, donc moi, je suis un peu désolée qu'on arrive encore à implanter des choses comme ça, sur un terrain aussi petit. Donc vous comprendrez que je ne suis pas favorable à ce dossier, parce que je pense qu'on peut quand même améliorer notre habitation sur nos terrains.

Hélène Lutz : Je vais me permettre de répondre sur la notion d'accessibilité et d'habitabilité. Il est prévu par La Rance que les rez-de-chaussée seront adaptables aux personnes à mobilité réduite, et il y aura des appartements à l'étage, pour ceux qui peuvent monter un premier étage.

Monsieur le Maire : J'espère que la présentation du projet arrivera à vous convaincre.

Bernadette Machet : Dommage !

Monsieur le Maire : Vous avez participé au premier, je veux dire, vous avez vu la qualité architecturale et de l'intégration du travail qui avait été fait. Cette bande de dix logements au nord s'inspire largement du travail qui avait été fait en amont. Il y a aussi un souci d'intégration avec la partie éco-hameau, et avec des modes constructifs et des typologies qui soient harmonieuses. Michel ?

Michel Léger : Si j'ai bien compris, vous avez regroupé les deux autres, parce que ça concernait le même objet, le même ensemble, mais il n'y a pas vraiment de lien entre les deux.

Monsieur le Maire : Il y a deux délibérations, une sur chacun des projets. Il y a – il nous semble – quand même une unité, parce que ce sont de logements à prix abordable, sur une parcelle communale. Et puis, il y a le bilan financier de l'opération qui peut s'apprécier au niveau global.

Michel Léger : Les propriétaires et les locataires de la partie dont on est en train de parler participent-ils ensemble à l'animation commune ? Tout cela est-il un projet unique, ou pas du tout ?

Monsieur le Maire : Non, ce sont deux projets séparés. Après, selon les personnes, les habitants du secteur, rien n'interdit qu'ils aient des projets en commun, puisque dans l'éco-hameau, il y a des parties communes, il y a des jardins partagés, mais ça dépend en fait des futurs habitants eux-mêmes, puisque ce projet leur appartiendra après, dans la manière de ce qu'ils veulent en faire. Ça peut être deux projets qui sont séparés, ou ça peut être des projets qui aient des échanges, mais ça, c'est le choix de...

Michel Léger : Mais la structuration juridique de l'ensemble risque d'être un peu compliquée.

Monsieur le Maire : Là, ça a été travaillé évidemment par des juristes. Guillaume ?

Guillaume Barbier-Cueil : Je veux juste faire une petite remarque. Des fois, je fais des fixettes ; il y a quelque chose que je ne comprends pas. Tout à l'heure, vous nous avez dit que le Domaine avait évalué à 21 ou 22 € du mètre carré une zone 1AU. Là, on est sur une zone 1AU, et on est à 50 € du mètre carré. Donc je ne sais pas comment se font les évaluations, mais comme le dit Yannick, on a plutôt l'impression qu'on passe de 50 à 30, et que du coup, c'est quand même un sacré engagement financier, une sacrée perte de patrimoine pour la commune. Je suis vraiment surpris. Je n'arrive pas à comprendre la logique. 1AU à 10 mètres d'écart, ça vaut 20 € ou ça vaut 50 €... Et en plus, du 50 € du mètre carré à Étables-sur-Mer, ça doit être difficile à trouver !

Monsieur le Maire : Pour le logement social, on est limité et plafonné à un maximum de 75 € du mètre carré. Donc oui, c'est en dessous, mais bon, ça a été expertisé... Je vous propose de passer au vote sur cette délibération. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Deux votes contre. Des abstentions ? Neuf. Merci.

**20 voix pour, 2 contres (LERGER Michel, ESCANDE Bernard) et 9 abstentions (BARBIER-CUEIL Guillaume, AVRIL Michel, DARCHE Patrice, MACHET Bernadette, LARUPT Erwann, QUERRE Sophie, VIDEMENT Sylvie, COLLIN Yannick, BEZELY Olivier)**

On poursuit et on va changer de présentatrice. Nathalie Mobuchon va nous présenter le projet immobilier sur le secteur du cinéma de Binic.

## 10- Lancement d'un appel à projet immobilier pour le secteur de l'ancien cinéma de Binic

---

Nathalie Mobuchon : Le point suivant concerne le lancement d'un appel à projets immobilier pour le secteur de l'ancien cinéma de Binic. C'est un dossier important pour le centre-ville de Binic, un dossier important, car tout le monde se désole de la présence de ce bâtiment délabré en plein cœur de ville. Un dossier important pour les élus que nous sommes aujourd'hui, mais comme pour ceux d'hier, puisque la commune de Binic avait signé une convention avec l'établissement public foncier de Bretagne, le 19 octobre 2010, en vue de réaliser une opération de renouvellement urbain. Par cette convention opérationnelle, la collectivité avait sollicité l'EPF pour l'acquisition d'un ensemble foncier rue des Écoles et rue Wilson, opération destinée à créer du logement. L'EPF était également mandaté pour dépolluer et démolir les bâtiments avant de restituer les biens à la commune, avec une échéance fixée hier au mois de juin 2024. Il faut être honnête, ce dossier souffre d'une certaine lenteur, et c'est sûr, il n'a pas avancé aussi rapidement que nous l'avions imaginé.

Pour autant, aujourd'hui, chacun peut s'en réjouir, nous vous présentons une délibération pour lancer un appel à projets pour sélectionner un opérateur pour la cession des terrains destinés à la réalisation de ce projet, pour la construction de 21 logements, dont six logements sociaux. Vous avez, sur la diapositive, les parcelles concernées. Il faudra souligner aussi que, en plus, il y a 21 logements et nous avons prévu 21 places de stationnement.

Dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation que nous avons travaillée, qu'on va voir sur la diapositive suivante, c'est la même architecte que celle qui a travaillé pour toutes nos OAP pour le plan local d'urbanisme intercommunal, qui a travaillé sur ce dossier. C'était important, étant donné la configuration du terrain et la pente de la rue Wilson et de la rue des Écoles, d'avoir justement ce travail d'implantation des bâtiments, de hauteurs. On le voit, le bâtiment le plus haut sera au milieu du terrain, et, en front de rue, on aura un bâtiment avec un R+1 ou un R+2 sur le côté rue Wilson. Tout cela, nous l'avons présenté en séance plénière, au mois de février 2025.

Il était important aussi de faire un point aujourd'hui sur le planning prévisionnel indicatif. Il y a eu encore des diagnostics effectués entre janvier et avril 2025. Un permis de démolir sera déposé. Une consultation des entreprises prévue entre les mois de juillet et d'octobre. Des travaux qui pourront démarrer en novembre 2025 et jusqu'à mars 2026. Il y a quelques diagnostics et sondages complémentaires pour une période allant de mai à septembre 2025, et peut-être d'octobre à janvier 2026, si nécessaire. Le lancement de la consultation, nous voulons l'effectuer pour le mois de septembre. Une sélection des opérateurs au mois de janvier 2026. Une signature de la promesse de vente au mois d'août, avec une signature de l'acte authentique entre avril et juin 2027.

La commission Urbanisme a émis un avis favorable sur le sujet, le 10 avril 2025. Nous vous avons aussi présenté en séance plénière du Conseil municipal ce dossier, le 26 février 2025.

Il est donc proposé au Conseil ce soir d'autoriser le lancement de la procédure de l'appel à projets pour la cession des parcelles AK 24, AK 25, AK 26, AK 30 par subrogation à l'établissement public foncier de Bretagne, actuellement propriétaire des parcelles, et des parcelles AK 23, en option, AK 556, AK 557 en partie, AL 243 en partie, AL 244, AL 227 en partie appartenant aujourd'hui à la commune. Il vous est également proposé d'approuver le règlement de consultation annexé à la délibération, document de consultation qui vaut cahier des charges, et les modalités, les conditions de la vente et ses annexes, et d'autoriser la publication de l'avis d'appel à projets, d'autoriser également le Maire à engager toutes les démarches nécessaires pour réaliser la cession des biens et signer tous documents et actes se rapportant à cette affaire. Et de désigner (c'est important) les membres de la commission d'appel d'offres et un membre représentant le CAUE des Côtes-d'Armor, comme jury de sélection chargé d'examiner les candidatures et de proposer au Conseil municipal l'opérateur retenu.

Avant de passer au vote, je pense qu'il va y avoir plusieurs questions. Comme les précédents appels à projets immobiliers que nous avons pu lancer, nous n'avons pas aujourd'hui mis de volet financier, puisque ce sera une des parts prépondérantes dans le choix des opérateurs, en fonction de ce qu'ils proposeront.

Monsieur le Maire : Merci, Natalie. Madame Machet ?

Bernadette Machet : Simplement une question. Aujourd'hui, on va autoriser le lancement de la procédure de l'appel. J'ai lu dans le bureau exécutif du 28 avril que l'EPF demandait à décaler un peu le lancement de la consultation. Je ne comprends pas : l'EPF nous demande de le lancer plus tard, mais aujourd'hui, on va l'approuver. Pourquoi l'EPF demande-t-il cela ? Avez-vous eu la réponse, parce que c'est assez étonnant, dans la mesure où la fin, pour l'EPF, c'est au mois de juin 2026, donc il faut quand même aller assez vite, je pense ?

Monsieur le Maire : L'EPF souhaite que tous les résultats d'études de sol, à la fois recherches pollutions et études géotechniques fasse partie intégrante de l'appel d'offres, pour ne pas avoir affaire, après, à des avenants pour surcoût. C'est la demande de l'EPF. C'est pourquoi le lancement sera décalé et conditionné par l'obtention des différentes études qui sont en cours. On nous a annoncé avoir des résultats pour le mois d'août. Initialement, on pensait lancer l'appel à projets en juin, après ce Conseil, mais à la demande de l'EPF, on va décaler en attendant d'avoir les résultats des diagnostics. Et pourquoi le passer aujourd'hui en délibération ? C'est parce que ces résultats peuvent arriver dans un délai qu'on ne maîtrise pas, et donc pour savoir que, dès qu'on aura les résultats, on lancera l'appel d'offres. Vous l'avez évoqué, l'échéance de juin 2026, suite à une prolongation de portage par l'EPF, nous oblige aujourd'hui à devoir rembourser l'EPF à cette échéance de juin 2026. C'est pourquoi on veut passer cette délibération aujourd'hui. Tu voulais compléter ?

Nathalie Mobuchon : C'est surtout aussi un dossier qui n'a que trop duré. Pour assurer la sécurité, de toute façon, tous les opérateurs auront les résultats des diagnostics pour faire leur offre finale, sinon, là, on est fin avril, et on aurait encore repoussé le dossier.

Monsieur le Maire : Les dernières discussions avec l'EPF, suite à ses demandes, laissent croire (enfin, c'est plus que laissent croire) que l'EPF ne serait pas opposé à prolonger le portage au cas où le délai ne puisse être tenu de juin 2026, pour éviter que la commune avance l'argent.

Bernadette Machet : Justement, s'il y a une prolongation, vous savez comme moi que, quand il y a une prolongation, il y a 10 % de pénalités. Quand on sait qu'on a 1,8 M€ à apporter sur la table au mois de juin 2026, si on a 10 % en plus, c'est 180 000 € : c'est beaucoup. Est-ce que vous êtes sûrs que là, ces pénalités ne seront pas prises en charge ?

Monsieur le Maire : C'est sans pénalité, compte tenu du fait que nous, on souhaitait un calendrier différent et l'EPF souhaite plutôt qu'on diffère l'appel d'offres. Ils sont prêts à prolonger sans pénalité. Il faut savoir aussi que l'EPF, dans ces opérations-là, qui sont déficitaires, prend en charge une partie des frais de démolition.

Sur cette délibération, je vous propose de passer au vote. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Très bien, belle unanimité, merci.

### **Vote à l'unanimité**

#### **11- Acquisition de la parcelle 007AC0214 située rue Jean-Louis-Heurtel**

---

Hélène Lutz : Il s'agit cette fois-ci d'une acquisition. Une propriétaire à La Ville Jacob de la parcelle 0214 située rue Jean-Louis-Heurtel souhaite la céder à la commune. Ce terrain boisé classé en espace remarquable et

avec une prescription d'espace boisé classé de 3 546 m<sup>2</sup>, elle est d'accord pour le céder à un euro symbolique. Vous savez l'importance pour la collectivité, engagée dans la transition écologique et la préservation des espaces naturels boisés, d'aller vers ce soutien de la biodiversité. Les arbres sont véritablement des supports et rendent des services environnementaux et sociétaux très importants. Hier, on avait le rendu par Forestry de l'inventaire des premiers mille arbres sur les terrains communaux, et ce monsieur, qui est un expert, nous disait que, sur l'abattage d'un arbre, on ne peut jamais le remplacer. Même si on en plante 40 pendant 40 ans, on aura perdu le service d'un être vivant.

Vu tout ceci, vu aussi l'avis favorable de la commission Urbanisme du mois de mars 2024, il est proposé au Conseil municipal d'accepter l'acquisition de cette parcelle à l'euro symbolique, de prendre en charge les frais inhérents à cette acquisition et d'autoriser le Maire à signer tout document nécessaire à la réalisation de celle-ci, et d'accomplir toutes les formalités afférentes.

Monsieur le Maire : Est-ce que cette délibération amène des questions ? Patrice Darche.

Patrice Darche : Merci. Juste un éclaircissement concernant cette parcelle. Nous appartient-elle déjà ?

Hélène Lutz : Non, elle appartient encore à cette personne.

Patrice Darche : Alors pourquoi les services ont-ils procédé au nettoyage de cette parcelle ?

Hélène Lutz : Pour pouvoir borner la parcelle, parce que, comme on ne prendra pas la totalité du bois, mais une partie du bois, il fallait nettoyer la parcelle pour que le géomètre puisse passer dedans.

Monsieur le Maire : Je vous propose de passer au vote. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

### **Vote à l'unanimité**

## **12- Déclassement et cession amiable d'une emprise publique située devant le 16, boulevard Legris**

---

## **13- Déclassement et cession amiable d'une emprise publique située devant le 18, boulevard Legris**

---

Hélène Lutz : La délibération suivante, c'est une régularisation par déclassement et cession amiable d'une emprise publique. Si vous en êtes d'accord, je vais rejoindre la délibération 12 et la délibération 13 ensemble, même si ça fera l'objet de deux délibérations juridiquement, puisque c'est exactement le même sujet. Lors de la visite sur place avec le cabinet A'DAO, chargé de l'aménagement du boulevard Legris, nous vous avons rencontré les propriétaires, et nous avons constaté qu'effectivement, il y avait une emprise par la commune sur des propriétés privées, il y a très, très longtemps. Dans le compte rendu final du COPIL du mois de décembre 2024, le cabinet A'DAO a précisé que cette emprise au niveau des numéros 16 et 18 du boulevard Legris ne constituait qu'un petit morceau du trottoir et n'était pas nécessaire à l'aménagement de celui-ci, que la continuité piétonne serait conservée sans entrave, même si on cédait ces deux parcelles-là, et que les fonctions de desserte et de circulation ne seraient absolument pas atteintes. Les deux parcelles sont le long de deux propriétés. Vous avez eu le plan qui vous a été présenté. Vous avez ce qu'on a rappelé la DP-a qui fait 41 m<sup>2</sup> et qui est le long des parcelles 424 et 648, qui appartiennent à Monsieur Cheron, et vous avez la DP-b, qui fait 8 m<sup>2</sup>, le long de la parcelle 558, qui appartient aux Crouzet. Les parcelles de 41 m<sup>2</sup> ont été évaluées à 1 000 € au total, et celle de 8 m<sup>2</sup> à 200 €. Leur désaffectation et leur déclassement sont préalables, sont nécessaires à la cession. Comme indiqué lors de la commission d'urbanisme du mois d'avril 2025, les nouveaux propriétaires devront (ils s'y sont engagés) édifier un muret en moellons, qui ne devra pas dépasser la hauteur de celui existant, le soubassement de cesdits murs ne devra pas endommager les racines des

arbres existant boulevard Legris et devra faciliter le passage de la microfaune via de petites encoches. Enfin, Monsieur Cheron devra déplacer le banc à ses frais.

L'idée est donc de mettre tous les frais liés à cette présente procédure à la charge des deux acquéreurs, et d'autoriser le Maire à signer au nom de la commune tous les actes nécessaires à la réalisation de ces deux cessions. Je le reprecise, on vote les deux dossiers en même temps, mais ils font bien sûr l'objet juridiquement de deux délibérations distinctes.

Monsieur le Maire : Merci, Hélène. Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération ? Est-ce que quelqu'un s'oppose à ce qu'on fasse un vote groupé des deux délibérations ? Très bien, donc on peut passer au vote. Qui est pour ? Unanimité, merci.

### **Vote à l'unanimité**

#### **14- Dénomination du parvis situé devant le cinéma « Le Korrigan »**

---

Hélène Lutz : C'est un tout autre sujet, mais que vous connaissez déjà, on en a déjà eu. C'est la dénomination du parvis situé devant le cinéma le Korrigan. Marcel Nectar a été conseiller municipal pendant très longtemps, il a même été Maire pendant deux mandats. Il a reçu une médaille d'honneur de la Ville. Il a été professionnel sur la commune (mais pour moi, ce n'est pas ça qui est déterminant), et il est à l'origine de différentes choses et travaux dans la commune. D'abord, la construction de la salle des fêtes le Korrigan, des travaux d'aménagement de la plage du Moulin, la création du syndicat communal à vocation multiple et du syndicat des Ajoncs d'or, de l'achat d'une salle des fêtes démontable, pour être l'ancêtre de la salle des loisirs, et du lotissement communal du Point-du-Jour.

Vu l'avis de la commission du mois d'avril 2025, considérant qu'il appartient au Conseil municipal de choisir par délibération le nom à donner aux rues et places publiques, considérant qu'il est proposé de dénommer ce parvis « parvis Marcel-Nectar » en hommage à Marcel Nectar qui a donc été Maire de la commune de 1959 à 1971, il est proposé au Conseil municipal de dénommer le parvis (et seulement le parvis, le cinéma le Korrigan restant le cinéma le Korrigan) « parvis Marcel-Nectar ».

Monsieur le Maire : Et juste préciser que cette demande a été introduite par les descendants de Marcel Nectar, qui résident sur la commune. Y a-t-il des demandes de prise de parole sur cette délibération ? Je vous propose de passer au vote. Qui est pour ? Qui s'abstient ? Une abstention.

**31 voix pour et 1 abstention (ROUSSEAU Gilles)**

#### **15- Régularisation de la parcelle 007A10156 rue Jacques-Cartier**

---

Hélène Lutz : Il s'agit d'une régularisation d'une parcelle à Binic, 007A10156 qui, en fait, constitue une grande partie de la voirie de la rue Jacques-Cartier. Celle-ci n'a jamais été intégrée au domaine public. Pourtant, elle fait 1 157 m<sup>2</sup>, donc c'est vraiment une régularisation.

Vu l'avis de la commission de février 2025, il est proposé au Conseil municipal d'approuver l'intégration dans le domaine public communal de cette parcelle 156 et d'autoriser le Maire à signer tous les actes et documents relatifs à ce dossier.

Monsieur le Maire : Y a-t-il des questions ? Je vous propose de passer au vote. Qui est pour ? Unanimité, merci.

### **Vote à l'unanimité**

Merci, Hélène, pour cette longue série de délibérations concernant l'urbanisme.

## **16- Cession d'un fourgon**

---

Monsieur le Maire : La délibération suivante concerne la cession d'un fourgon. Vous savez que, depuis quelques années, depuis le 29 mars 2023 précisément, la commune est autorisée à effectuer des ventes aux enchères de biens réformés, à travers le site Agorastore, une plate-forme en ligne. On a eu l'occasion d'y recourir à de nombreuses reprises depuis 2023, et les résultats sont satisfaisants, tant pour la faisabilité du système que pour la valorisation des biens mis sur le marché.

Il s'agit cette fois de mettre en vente un fourgon Renault, dont le numéro de série est précisé, ayant une date de première mise en circulation du 19 juillet 2000. L'estimation de mise en vente à 6 000 €.

Le dossier a été présenté en commission Travaux, le 17 avril.

Il vous est proposé d'autoriser cette mise en vente sur la plate-forme Agorastore. Est-ce qu'il y a des demandes de précisions ? On passe au vote. Qui est pour ? Unanimité, merci.

**Vote à l'unanimité**

## **17- Lancement d'une consultation pour la fourniture de repas pour les services périscolaires**

---

Monsieur le Maire : La délibération suivante, c'est une procédure de lancement de consultation pour la fourniture de repas pour les services périscolaires. On avait renouvelé le marché de fourniture de repas il y a près de trois ans (cela va faire trois ans à la fin de l'année), et on arrive au terme de ce marché. La cuisine centrale sera livrée en fin 2027, donc il y a nécessité, pendant ce laps de temps, de lancer une nouvelle procédure pour la fourniture de repas. Le montant maximum du marché est estimé à 345 000 € HT pour un an, reconductible deux fois pour une année, soit au maximum jusqu'au 31 décembre 2028. Le cahier des charges sera le même que celui de la consultation précédente. Il se doit évidemment de respecter la loi Égalim. On avait fait le choix, lors de la précédente consultation, de porter à 30 % la part de produits bio. Ce sera la même chose.

Est-ce qu'il y a des remarques sur cette délibération ? On peut passer au vote. Qui est pour ? Unanimité, merci.

**Vote à l'unanimité**

## **18- Travaux de réaménagement du boulevard Legris**

---

Monsieur le Maire : Délibération suivante sur les travaux de réaménagement du boulevard Legris, de manière à lancer la consultation des entreprises. Le boulevard Legris, voie historique du bourg d'Étables-sur-Mer, permet d'accéder à la plage des Godelins. Après une première phase de travaux sur les réseaux, qui a été réalisée en 2023 par l'Agglomération, la commune souhaite procéder à des travaux de réfection de la couche de roulement, et terminer ainsi son aménagement, pour supprimer tous les désavantages des riverains bien sûr (dont Michel, qui nous en fait part régulièrement !). Améliorer le cadre de vie, le partage de la voie aussi entre les piétons, les automobilistes et les cyclistes, traiter aussi la problématique des eaux pluviales, en déconnectant certains bâtiments, dont la Maison des services. Un réaménagement simple, sobre, qui préserve le cadre de cet axe historique et patrimonial, et aussi en appliquant la transition écologique et en respectant les aménagements et l'ambiance actuels. On est accompagnés par le cabinet A'DAO dont on a déjà parlé tout à l'heure.

Afin de permettre ce réaménagement, il est proposé de solliciter l'aide de l'Agence de l'eau Loire Bretagne à hauteur de 85 800 €, au titre des dépenses de gestion des eaux pluviales intégrées. Le plan de financement est le suivant, avec un montant total HT de 459 325 €, avec, dans les recettes, la subvention que l'on va

solliciter auprès de l'Agence de l'eau de 85 800 € et un reste à charge pour la commune de 373 525 €. Il y a eu une coquille dans le dossier, donc il y a un écart de 10 000 € : sur le dossier qui a été envoyé, le montant était de 423 674 et il est porté à 433 000... C'était une erreur de retranscription.

La délibération consiste à autoriser le lancement de la consultation sur la base des dépenses prévisionnelles qu'on a évoquées tout à l'heure, ainsi qu'à signer tous les actes nécessaires à la réalisation du projet, y compris la notification des marchés et avenants, après avis de la commission des marchés, autoriser le Maire à solliciter tous les financements au projet, et notamment auprès de l'Agence de l'eau. Y a-t-il des questions sur cette délibération ? On peut passer au vote. Qui est pour ? Unanimité, merci.

### **Vote à l'unanimité**

#### **19- Attribution du concours de maîtrise d'œuvre pour l'extension du centre technique municipal**

---

Monsieur le Maire : La délibération suivante concerne l'attribution du concours de maîtrise d'œuvre pour l'extension du centre technique municipal. La commune s'est engagée dans le projet de réhabilitation et d'extension du centre technique municipal. Par des délibérations en date du 21 février 2024, le Conseil municipal a approuvé l'opération de réhabilitation-extension de l'actuel centre technique, créant une autorisation de programme d'un montant de 3,5 M€ TTC pour réaliser ce projet, et autorisé le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre. Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant : démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre en novembre 2024, livraison complète de l'opération pour le mois de juin 2027. Le Conseil municipal est maintenant appelé à attribuer le marché de maîtrise d'œuvre pour cette opération. À l'issue de la procédure retracée dans la délibération, il est proposé d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre au groupement conjoint porté par l'agence MAARCHITECTE de Plérin, avec les entreprises suivantes : OPRYME INGÉNIERIE, cotraitant au titre d'économiste de la construction, BÂTI STRUCTURE OUEST, de Plérin comme cotraitant pour la structure béton (le bureau d'études), QSB de Lannion en tant que cotraitant pour la structure charpente et ossature bois (bureau d'études techniques), et ARMOR INGÉNIERIE, de Langueux, comme cotraitant pour le bureau d'expertise environnementale fluides et thermique.

Après la phase de négociation, le montant des honoraires (missions de base et complémentaires) est estimé à 366 855 € HT, pour un montant de 2 410 000 € HT de travaux, soit un total TTC de 3 332 226 €, conforme à la prévision budgétaire.

Vu l'avis de la commission Travaux en date du 17 avril 2025, il est proposé au Conseil municipal d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre au groupement conjoint dénommé ci-dessus, dont le mandataire solidaire est le cabinet d'architecte MAARCHITECTE de Plérin, d'autoriser le Maire à signer le marché de maîtrise d'œuvre avec le groupement, pour un montant d'honoraires provisoire de 366 855 € HT, soit 440 226 € TTC, et d'autoriser le Maire à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires et notamment le permis de construire.

Pour cette délibération, est-ce qu'il y a des questions ? Guillaume Barbier-Cueil.

Guillaume Barbier-Cueil : Juste une explication de vote. On avait déjà dit toutes les réserves. Vous n'avez pas réussi à nous convaincre de la pertinence de mettre cette somme dans la rénovation des services techniques. Aussi, sur cette délibération, pour être cohérents, puisqu'on avait voté contre, on va s'abstenir pour la maîtrise d'œuvre.

Monsieur le Maire : D'accord, merci. On peut passer au vote. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Huit abstentions. Je vous remercie.

Yannick Collin : Aujourd'hui, on vote pour la somme ?

Monsieur le Maire : Oui, ils seront faits beaucoup plus tard. C'est vrai que là, on prend date, on s'engage de manière à ce qu'on prenne le tour pour la réalisation des travaux. Le calendrier sera affiné après, évidemment, en fonction des réalisations. Si on peut, on inscrira la dépense en 2027, plutôt qu'en 2026, mais aujourd'hui, en fait, il s'agit de... Vous savez comment ça se passe : quand on a des propositions comme ça, des opérateurs, d'intervenir, si on rate le coche, on ne sait pas quand est-ce que ça pourra se représenter. Donc je pense que c'est prudent de délibérer aujourd'hui, quitte à différer peut-être les travaux. On a mis 2026 dans la délibération, mais aujourd'hui, ils proposent 2026-2027, donc on a déjà...

Sur cette délibération, est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

### **Vote à l'unanimité**

#### **21- SDE - Effacement des réseaux électriques, d'éclairage public et téléphonique rue Bellevue**

---

Monsieur le Maire : On continue dans l'effacement des réseaux, cette fois sur la rue Bellevue. On avait déjà délibéré sur l'effacement de réseaux sur la partie terminale de la rue Bellevue (la rue qui mène à la pointe de la Rognouse). On avait délibéré, le 10 avril 2024, et le SDE nous a présenté une actualisation faisant apparaître un surcoût par rapport au montant estimé qui figurait dans la délibération du 10 avril. L'actualisation fait apparaître un surcoût de 7 908,20 €, qui porte la charge de la commune à 27 662,83 €, en raison d'augmentations des prix des matériaux et des câbles, du renforcement de l'éclairage avec l'ajout d'un troisième candélabre au lieu des deux initialement prévus, la modification du tracé de la tranchée qui doit être envisagée sous chaussée alors que ce n'était pas prévu, le positionnement des chambres télécom sous chaussée également, et dimensionnées pour permettre l'accueil de la fibre. Voilà les raisons de cette révision de prix du marché.

Ça a été présenté en commission Travaux, le 17 avril, et il est proposé d'approuver la révision du projet d'effacement des réseaux électriques, éclairage public, et téléphonique, rue Bellevue, sur le secteur de la Rognouse, de verser à ce titre au Syndicat départemental d'énergie, maître d'ouvrage des travaux, une contribution de 27 662, 83 €, et d'autoriser le Maire à signer tous les documents se rattachant à cette affaire.

Est-ce qu'il y a des demandes de prise de parole ? On passe au vote. Qui est pour ? Unanimité, merci.

### **Vote à l'unanimité**

#### **22- SDE Déplacement de la commande d'éclairage public de l'ancienne perception d'Étables-sur-Mer**

---

Monsieur le Maire : Encore une délibération qui concerne le SDE. Il est proposé de déplacer une commande d'éclairage actuellement située au niveau de l'entrée de la cave du local qui abritera bientôt les archives (c'est l'ancienne trésorerie rue de la République), pour être alimentée par le compteur électrique des espaces communs du bâtiment. L'intervention nécessite une participation de la commune à hauteur de 1 590 €. Ceci est en relation avec les travaux qui vont bientôt démarrer d'aménagement des archives dans l'ancienne perception.

Vu l'avis de la commission Travaux en date du 17 avril 2025, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet de déclassement de la commande d'éclairage public de l'ancienne perception, de verser au Syndicat départemental d'énergie une contribution de 1 590 € TTC, et d'autoriser le Maire à signer tous les documents se rattachant à cette affaire. C'est une délibération technique rendue nécessaire par les travaux.

Qui est pour ? Unanimité, merci.

## **Vote à l'unanimité**

Et je vais passer la parole à Laure Mitnik, pour la dernière délibération de l'ordre du jour, concernant les comptes de l'Office de tourisme.

### **23- Approbation des comptes de l'office de tourisme**

---

Laure Mitnik : Pour l'approbation des comptes, l'article R. 133-8 du Code du tourisme dispose que les offices de tourisme constitués en établissements publics industriels et commerciaux soumettent pour approbation leur budget et leurs comptes au Conseil municipal après en avoir délibéré en comité directeur. Cette disposition permet à la collectivité d'exercer un contrôle sur la gestion financière de l'EPIC, garantissant ainsi que ses activités restent conformes aux objectifs fixés par la collectivité et respectent le cadre légal applicable aux établissements publics industriels et commerciaux (EPIC).

Au titre de la gestion 2024, il est à noter une baisse de l'excédent cumulé de fonctionnement de 74 439,70 €, passant de 227 446,72 € à 153 007,02 €, en raison notamment d'une baisse de la subvention de la commune de -32 500 €, passée de 201 000 € à 168 500 €, dont 10 000 € qui avaient été compensés par le transfert des dépenses à la commune, notamment sur « Place aux Mômes », de l'augmentation des charges courantes de plus de 8 436 €, de l'augmentation des charges de personnel de 41 246 €, expliquée notamment par des renforts supplémentaires des équipes d'environ 10 000 € et une revalorisation salariale d'environ 6 000 €, de la participation pour la mutuelle devenue obligatoire de 7 000 €, et d'une régularisation sur le versement de la taxe sur les salaires d'environ 10 000 €, d'un rattrapage aussi du versement de la TVA pour 16 000 €. La taxe de séjour a, elle, progressé de plus de 14 000 €, pointant à peu près à 183 000 € cette année.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver les comptes 2024 et le budget 2025 de l'Office de tourisme qui sont présentés en annexe.

Monsieur le Maire : Merci, Laure. Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération ? Yannick.

Yannick Collin : Une question. Dans la partie dépenses de fonctionnement, quelle est la part des charges salariales ?

Monsieur le Maire : Ce doit être dans le dossier, je pense. On vérifiera et on pourra vous adresser ça. C'est 70 %. Merci. Très bien. Est-ce qu'il y a d'autres questions sur cette délibération ? Je vous remercie. On passe au vote. Qui est pour ? Unanimité. Laure ne prend pas part au vote. Une abstention. Les membres du comité directeur ne prennent pas part au vote. Ça va faire beaucoup de monde en moins. On ne faisait pas comme ça, d'habitude...

Yann Thébault : Ce n'est pas un vote, c'est une prise d'acte.

Monsieur le Maire : Tout à fait. Ça n'a pas d'importance, puisque juste on vote pour dire qu'on a été informés. Donc on peut voter. J'ai noté une abstention de Yannick Collin. Y a-t-il d'autres abstentions ? Je vous remercie. C'est une information.

MITNIK Laure ne prend pas part au vote

### **29 voix pour et 1 abstention (COLLIN Yannick).**

Avant d'oublier, j'ai noté tout à l'heure, à propos de la délibération sur l'extension du CTM, qu'on a décidé en commission de créer un comité de pilotage pour le suivi de ce dossier, donc vous avez dû recevoir une demande de manière à ce que deux élus par groupe intègrent le comité de pilotage. Si vous avez les noms,

on va les noter aujourd'hui. Michel Avril et Patrice Darche. Et pour Ambition et sérénité, Michel Léger. Très bien, c'est noté. Merci.

Michel, tu voulais intervenir ?

Michel Léger : Avant que tu passes aux sujets de la fin, il y a, dans le dossier, une présentation slide que je trouve très, très bonne sur le tourisme. Quel emploi a déjà été fait de ce document ? Y a-t-il eu des présentations ?

Monsieur le Maire : Oui, en comité directeur. Et c'est accessible. Vous l'avez en intégralité sur le site de l'Office de tourisme.

Michel Léger : C'est intéressant. Bravo !

Monsieur le Maire : Merci, Michel.

Monsieur le Maire : On va clore ce Conseil. Olivier, avant de passer la parole au public s'il y a des questions dans le public.

Olivier Bézely : J'aurais voulu intervenir. J'ai lu, la semaine dernière, une chose qui a été mise par rapport à l'énergie, en l'occurrence l'électricité, au niveau de l'Europe. L'association des Maires de France est intervenue, je crois, au niveau de l'État. L'Europe a obligé EDF à vendre 42 € le mégawatt-heure. C'est-à-dire qu'il y a des gens qui, sans avoir mis un centime dans la production d'électricité, se sont fait « des couilles en or ». Entre autres, Total Énergie qui a revendu sur le marché par Internet 365 € le mégawatt-heure acheté 42 € la veille. C'est un scandale d'État, je trouve, et j'aimerais bien que les Maires de France et le Conseil municipal prennent position par rapport à cela, parce que, pour moi, c'est honteux.

Monsieur le Maire : Je n'ai pas vu encore (mais ça va sans doute arriver) la synthèse de ce sujet par l'AMF, et leur position par rapport à ça. Je sais qu'on bénéficie, nous, d'un marché d'achat d'énergie. Je ne sais pas dans quelle part on a à intervenir là-dedans. En tout cas, si on a l'information de la part de l'AMF, c'est quelque chose qu'on vous partagera les uns et les autres.

Merci. Est-ce que, dans le public, il y a des questions ? Très bien. Je vous remercie. Je vous souhaite une bonne soirée, un bon week-end pour ceux qui sont libres de profiter du beau temps !

La séance est levée à 20 h 40.

Secrétaire de Séance

Olivier Bézely



Président de séance

Paul CHAUVIN

