

Département
d'ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement
de SAINT-MALO

VILLE DE
SAINT-LUNAIRE



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 AVRIL 2022

Le onze avril deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Lunaire s'est réuni à la mairie de Saint-Lunaire, après avoir été légalement convoqué le cinq avril deux mille vingt-deux.

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Présents : Michel PENHOUËT, Françoise RIOU, Vincent BOUCHE, Corinne LUCAS, Gérard CASANOVA, Jean-Noël GUILBERT, Frédérique DYEVE-BERGERAULT, Ludivine MARGELY, Amandine BRENAND, Franck BEAUFILS, Loïc DE COURLON, Éric LEGRAND, Sophie GUYON.

Représentés : Muriel CARUHEL pouvoir à Jean-Noël GUILBERT, Romain ANDRIEUX pouvoir Michel PENHOUËT, Éric FROMONT pouvoir à Franck BEAUFILS, Bérangère HENNACHE pouvoir à Amandine BRENAND, Emmanuelle DUGAIN pouvoir à Françoise RIOU.

Excusé : Jean-Pierre BACHELIER.

Assistait également à la séance Madame Hélène SIMON la remplaçante de Katell LE PETIT, Directrice Générale des Services.

Monsieur Franck BEAUFILS a été nommé secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n° 42-2022 Nomination d'un secrétaire de séance

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit, en son article L.2121.15, qu'au début de chacune de ses séances, le Conseil Municipal nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. Il peut adjoindre à ce ou ces secrétaire(s) des auxiliaires, pris en dehors de ses membres, qui assistent aux séances mais sans participer aux délibérations. Il s'agit de nommer le secrétaire de la séance de ce jour.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **NOMME** Monsieur Franck BEAUFILS secrétaire de séance.

Délibération n° 43-2022 Approbation du PV de la réunion du 14 mars 2022

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Il s'agit d'approuver, avec ou sans observation, le procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 14 mars 2022.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

➤ **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du 14 mars 2022.

Délibération n° 44-2022

Finances : vote des subventions aux associations

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Vu les demandes de subventions des associations au titre de l'année 2022,

Subventions aux associations et autres organismes privés C/ 6574	Demandes 2022	Proposition 2022
<i>Subventions aux associations lunairiennes et locales</i>		
Théâtre en vert	570,00 €	570,00 €
Badminton	108,00 €	108,00 €
Football Club de la Côte d'Emeraude	2 586,00 €	2 586,00 €
Histoire et Patrimoine du Pays de Dinard	345,00 €	345,00 €
Histoire et Patrimoine du Pays de Dinard - Exposition été	1 000,00 €	500,00 €
Médaillés Militaires	60,00 €	60,00 €
Association Les Amis de Saint-Lunaire	700,00 €	700,00 €
Société de chasse ACCA (éliminations nuisible)	250,00 €	250,00 €
Société de chasse ACCA subvention exceptionnelle	160,00 €	160,00 €
Tennis Club (école)	2 000,00 €	2 000,00 €
Tennis Club (tournoi)	500,00 €	500,00 €
Union Nationale des Combattants, section St-Lunaire	100,00 €	100,00 €
Yacht-Club (Raid-Emeraude)	4 000,00 €	3 000,00 €
Yacht-Club (école de voile)	1 360,00 €	1 360,00 €
Yacht-Club (investissement matériel)	10 000,00 €	5 000,00 €
Ass. du personnel communal	2 500,00 €	2 500,00 €
Ecole de musique Maurice Ravel Dinard	2 700,00 €	2 700,00 €
Prévention Routière - RENNES		100,00 €
SNSM Dinard		350,00 €
Union des délégués départementaux de l'éducation nationale (DDEN35)	60,00 €	60,00 €
Association Eau et Rivières de Bretagne		150,00 €
Orgues Rive gauche (musique rive gauche)	2 000,00 €	1 000,00 €
La Passée production	1 000,00 €	500,00 €
Associations des jardins familiaux	2 000,00 €	2 000,00 €
Les mordus de la pommes	150,00 €	150,00 €
	34 149,00 €	26 749,00 €
<i>Subventions aux jeunes participants à des compétitions nationales (délibération 81/2013)</i>		
<i>Sous-total</i>		500,00 €
<i>Subventions aux écoles et organismes de formations pour les jeunes lunairiens</i>		
Maison Familiale rurale Hédé	50,00 €	50,00 €
Ecole Sainte-Catherine (AEPEL)-activités sur le temps scolaire*C/6574	3 600,00 €	3 600,00 €

<i>Sous-total</i>	3 650,00 €	3 650,00 €
TOTAL		30 899,00 €
Provisions		
Provisions		2 101,00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ATTRIBUE** les subventions de fonctionnement 2022 aux associations conformément au tableau ci-dessus ;
- **PRECISE** que les crédits seront inscrits au compte 6574 du budget 2022.

Délibération n° 45-2022

Finances : budget commune : vote du compte administratif 2021 et affectation des résultats

Rapporteur : Françoise RIOU

Le compte administratif 2021 du budget de la commune est le suivant :

	Budget 2021	CA 2021
Dépenses de fonctionnement	3 867 850,00 €	3 075 370,76 €
Ordre	541 050,00 €	159 196,81 €
023 - Virement à la section d'investissement	346 050,00 €	0,00 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	195 000,00 €	159 196,81 €
Réel	3 326 800,00 €	2 916 173,95 €
002 - Résultat de fonctionnement reporté (excédent ou déficit)	0,00 €	0,00 €
011 - Charges à caractère général	1 166 650,00 €	924 435,01 €
012 - Charges de personnel et frais assimilés	1 750 000,00 €	1 632 955,81 €
014 - Atténuations de produits	60 150,00 €	42 873,00 €
65 - Autres charges de gestion courante	330 000,00 €	303 350,21 €
66 - Charges financières	10 000,00 €	8 999,12 €
67 - Charges exceptionnelles	10 000,00 €	3 560,80 €
Recettes de fonctionnement	3 867 850,00 €	3 883 881,09 €
Ordre	80 000,00 €	73 919,50 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	80 000,00 €	73 919,50 €
Réel	3 787 850,00 €	3 809 961,59 €
002 - Résultat de fonctionnement reporté (excédent ou déficit)	100 000,00 €	100 000,00 €
013 - Atténuations de charges	40 000,00 €	15 693,06 €
70 - Produits des services, du domaine et ventes diverses	285 250,00 €	296 197,14 €
73 - Impôts et taxes	2 802 300,00 €	2 830 866,69 €
74 - Dotations, subventions et participations	459 200,00 €	487 154,24 €
75 - Autres produits de gestion courante	94 100,00 €	51 269,52 €
76 - Produits financiers	0,00 €	2,63 €
77 - Produits exceptionnels	7 000,00 €	28 778,31 €

	Budget 2021	CA 2021
Dépenses d'investissement	2 583 100,00 €	882 476,78 €
Ordre	180 000,00 €	73 919,50 €
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	80 000,00 €	73 919,50 €
041 - Opérations patrimoniales	100 000,00 €	0,00 €
Réel	2 403 100,00 €	808 557,28 €
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	92 128,48 €	92 128,48 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	62 881,52 €	59 035,68 €
20 - Immobilisations incorporelles	112 328,00 €	75 277,44 €
204 - Subventions d'équipement versées	250 000,00 €	0,00 €
21 - Immobilisations corporelles	833 462,00 €	158 995,92 €
23 - Immobilisations en cours	932 300,00 €	378 119,76 €
27 - Autres immobilisations financières	120 000,00 €	45 000,00 €
Recettes d'investissement	2 583 100,00 €	1 262 261,24 €
Ordre	641 050,00 €	159 196,81 €
021 - Virement de la section de fonctionnement	346 050,00 €	0,00 €
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	195 000,00 €	159 196,81 €
041 - Opérations patrimoniales	100 000,00 €	0,00 €
Réel	1 942 050,00 €	1 103 064,43 €
10 - Dotations, fonds divers et réserves	944 400,00 €	987 047,01 €
13 - Subventions d'investissement	102 500,00 €	115 269,29 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	895 150,00 €	0,00 €
20 - Immobilisations incorporelles	0,00 €	122,69 €
21 - Immobilisations corporelles	0,00 €	625,44 €

Résultats de l'année 2021 sont les suivants :

	FONCTIONNEMENT	INVESTISSEMENT	TOTAL	Solde des Restes A Réaliser	TOTAL
Recettes	3 783 881,09 €	1 262 261,24 €	5 046 142,33 €	95 689,55 €	5 141 831,88 €
Dépenses	3 075 370,76 €	790 348,30 €	3 865 719,06 €	450 118,97 €	4 315 838,03 €
Résultat 2021	708 510,33 €	471 912,94 €	1 180 423,27 €	-354 429,42 €	825 993,85 €
report N-1	100 000,00 €	-92 128,48 €			
résultat cumulé	808 510,33 €	379 784,46 €	1 188 294,79 €	-354 429,42 €	833 865,37 €

Le budget principal présente un excédent d'investissement de 379 784,46 €, il est budgété au compte 001 en recette.

Le solde des restes à réaliser au titre de 2021 est de -354 429,42 €.

Le besoin de financement positif est donc de 25 355,04 €.

Il n'y a donc aucune obligation d'affecter l'excédent de fonctionnement (808 510,33 €) à la couverture de ce besoin de financement.

Cependant afin de garantir le financement des projets à venir, il est proposé d'affecter l'intégralité de l'excédent de fonctionnement à l'investissement

La proposition d'affectation des résultats est la suivante :

	Fonctionnement	Investissement
Résultat cumulé 2021	808 510,33 €	379 784,46 €
Solde des Restes à Réaliser (recettes-dépenses)		-354 429,42 €
Résultat corrigé des Restes à réalisés (besoin ou capacité de financement)		25 355,04 €
Affectation 2022		
Compte 001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté (recette)		379 784,46 €
Compte 1068 - Excédents de fonctionnement capitalisés (recette)		808 510,33 €
Compte 002 - Résultat de fonctionnement reporté (recette)	0,00 €	

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** les éléments du compte administratif 2021 comme présentés ci-dessus
- **CONSTATE** les identités des valeurs avec les indications du compte de gestion
- **AFFECTE** le résultat 2021 comme énoncé ci-dessus

Délibération n° 46-2022 Finances : fiscalité 2022

Rapporteur : Michel PENHOÛËT

Monsieur le Maire propose les taux de fiscalité suivants :

Taxe	Bases 2022	Taux	Produit de référence
------	------------	------	----------------------

Taxe d'habitation			
(Résidences secondaires)	5 454 360	10,59%* *Le taux de TH n'est pas voté	577 617,00 €
Taxe sur le Foncier Bâti	6 297 000	35,47%	2 233 546,00 €
Taxe sur le Foncier non Bâti	78 200	32,06%	25 071,00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de voter les taux de la taxe sur le foncier bâti et sur le foncier non bâti tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessus.
- **CHARGE** Monsieur le Maire de procéder à la notification de cette délibération à l'administration fiscale.

Délibération n° 47-2022 Finances : vote du budget commune 2022

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Le budget primitif de la commune 2022 proposé est le suivant :

Fonctionnement	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Dépense	3 862 300,00 €	3 867 850,00 €	3 866 150,00 €
Ordre	523 535,00 €	541 050,00 €	559 000,00 €
023 - Virement à la section d'investissement	328 535,00 €	346 050,00 €	364 000,00 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €
Réel	3 338 765,00 €	3 326 800,00 €	3 307 150,00 €
011 - Charges à caractère général	1 202 865,00 €	1 166 650,00 €	1 158 500,00 €
012 - Charges de personnel et frais assimilés	1 720 000,00 €	1 750 000,00 €	1 730 000,00 €
014 - Atténuations de produits	50 150,00 €	60 150,00 €	60 150,00 €
65 - Autres charges de gestion courante	314 750,00 €	330 000,00 €	322 500,00 €
66 - Charges financières	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
67 - Charges exceptionnelles	41 000,00 €	10 000,00 €	21 000,00 €
68 - Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00 €	0,00 €	5 000,00 €
Recette	3 862 300,00 €	3 867 850,00 €	3 866 150,00 €

Ordre	80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €
Réel	3 782 300,00 €	3 787 850,00 €	3 786 150,00 €
002 - Résultat de fonctionnement reporté (excédent ou déficit)	50 173,79 €	100 000,00 €	0,00 €
013 - Atténuations de charges	40 000,00 €	40 000,00 €	20 000,00 €
70 - Produits des services, du domaine et ventes diverses	290 700,00 €	285 250,00 €	295 150,00 €
73 - Impôts et taxes	2 817 500,00 €	2 802 300,00 €	2 917 000,00 €
74 - Dotations, subventions et participations	367 300,00 €	459 200,00 €	471 000,00 €
75 - Autres produits de gestion courante	206 600,00 €	94 100,00 €	76 000,00 €
76 - Produits financiers	26,21 €	0,00 €	0,00 €
77 - Produits exceptionnels	10 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €

Le fonctionnement par services est le suivant :

Fonctionnement	Dépense	Recette
ACCUEIL COURRIER	15 000,00 €	9 600,00 €
ACCUEIL DE LOISIR SANS HEBERGEMENT	24 150,00 €	60 000,00 €
AFFAIRES SCOLAIRES	8 000,00 €	
ANIMATIONS MUNICIPALES	39 100,00 €	2 000,00 €
CHARGES DE FLUIDES + TELEPHONIE	148 650,00 €	5 000,00 €
CINEMA JEAN ROCHEFORT	57 350,00 €	35 150,00 €
COMMUNICATION	19 700,00 €	
DIRECTION GENERALE	40 000,00 €	10 000,00 €
ESPACES VERTS	47 000,00 €	
MEDIATHEQUE	24 550,00 €	6 900,00 €
POLE DEVELOPPEMENT DURABLE ET URBANISME	40 500,00 €	6 000,00 €
POLICE	4 500,00 €	0,00 €
PROTOCOLE ET CEREMONIE	21 500,00 €	0,00 €
RESSOURCES HUMAINES	1 890 500,00 €	20 000,00 €
RESTAURANT SCOLAIRE	95 000,00 €	90 000,00 €
SERVICE DES SPORTS	4 500,00 €	1 000,00 €
SERVICE FINANCIER	1 017 650,00 €	3 617 500,00 €
SERVICE TECHNIQUE	368 500,00 €	3 000,00 €
Total général	3 866 150,00 €	3 866 150,00 €

Investissement	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Dépense	2 519 000,00 €	2 583 100,00 €	3 548 500,00 €
Ordre	280 000,00 €	180 000,00 €	180 000,00 €
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	80 000,00 €	80 000,00 €	80 000,00 €
041 - Opérations patrimoniales	200 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €

Réel	2 239 000,00 €	2 403 100,00 €	3 368 500,00 €
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	766 514,63 €	92 128,48 €	0,00 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	65 500,00 €	62 881,52 €	62 500,00 €
20 - Immobilisations incorporelles	98 080,00 €	112 328,00 €	385 430,00 €
204 - Subventions d'équipement versées	0,00 €	250 000,00 €	240 000,00 €
21 - Immobilisations corporelles	905 181,35 €	833 462,00 €	2 169 440,00 €
23 - Immobilisations en cours	403 724,02 €	932 300,00 €	391 130,00 €
27 - Autres immobilisations financières	0,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €
Recette	2 519 000,00 €	2 583 100,00 €	3 548 500,00 €
Ordre	723 535,00 €	641 050,00 €	659 000,00 €
021 - Virement de la section de fonctionnement	328 535,00 €	346 050,00 €	364 000,00 €
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	195 000,00 €	195 000,00 €	195 000,00 €
041 - Opérations patrimoniales	200 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €
Réel	1 795 465,00 €	1 942 050,00 €	2 889 500,00 €
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	0,00 €	0,00 €	379 784,46 €
024 - Produits de cessions	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €
10 - Dotations, fonds divers et réserves	1 360 000,00 €	944 400,00 €	988 000,00 €
13 - Subventions d'investissement	76 300,00 €	102 500,00 €	270 660,00 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	349 165,00 €	895 150,00 €	1 251 055,54 €

Opérations	RAR 2021	Propositions 2022	Budget 2022
112 - Logiciels mobilier et matériels	115 234,06 €	139 095,94 €	254 330,00 €
113 - Centre Socio Culturel	0,00 €	66 000,00 €	66 000,00 €
114 - Acquisition et aménagement de terrains	11 559,60 €	69 000,40 €	80 560,00 €
115 - Protection contre la Mer	780,00 €	55 000,00 €	55 780,00 €
116 - Travaux Mairie	13 920,00 €	103 000,00 €	116 920,00 €
118 - Voirie - Schéma directeur	0,00 €	240 000,00 €	240 000,00 €
121 - Voirie : travaux de sécurité routière et autre mobilier urbain	6 670,72 €	584 999,28 €	591 670,00 €
122 - Bâtiments scolaires	81 939,50 €	680 560,50 €	762 500,00 €
124 - Autres bâtiments	77 093,33 €	150 506,67 €	227 600,00 €
125 - Infrastructure Sports	22 025,17 €	4 704,83 €	26 730,00 €
127 - Réseaux électriques et téléphoniques	113 636,59 €	178 013,41 €	291 650,00 €
128 - Réseaux Eau pluviale et ouvrages hydrauliques	0,00 €	66 000,00 €	66 000,00 €
130 - Aménagements paysagers	0,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €
131 - Frais d'études PLU, ZPPAUP et autres études urbanisme	7 260,00 €	10 000,00 €	17 260,00 €

139 - Rénovation des bâtiments communaux (dont salle omnisports)	0,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €
140 - Aménagement quartier du décollé	0,00 €	354 000,00 €	354 000,00 €
Total général	450 118,97 €	2 735 881,03 €	3 186 000,00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité avec 3 abstentions :

- **APPROUVE** le budget primitif 2022 de la commune, tel que proposé ci-dessus.

Délibération n° 48-2022

Finances : emprunt pour le financement de l'aménagement du restaurant scolaire et l'effacement des réseaux du décollé

Vu le code général des Collectivités Territoriales – notamment en son article L2122-22

Considérant qu'il est nécessaire de réaliser un emprunt destiné à financer la rénovation de la cantine du restaurant scolaire pour un coût total hors taxes de 500 000 € et l'effacement des réseaux du décollé à un coût total hors taxes de 300 000 €.

Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal de solliciter un emprunt de 400 000 € : 200 000 € pour la rénovation de la cantine du restaurant scolaire et 200 000 € pour l'effacement des réseaux du décollé.

Il propose d'accepter l'offre faite par le **CMB, FEDERATION du CREDIT MUTUEL de BRETAGNE** selon les conditions « **CITE GESTION FIXE** »

Les principales caractéristiques sont les suivantes :

Montant en Euros	400 000 €
Objet	RENOVATION RESTAURANT SCOLAIRE
Durée	15 ans
taux fixe	1,25 %
Périodicité	Trimestrielle
Type d'amortissement/ Echéances	Amortissement constant
Commission d'engagement	400 €
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle *

* selon les modalités contractuelles

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ACCEPTE** l'offre faite par le CMB, FEDERATION du CREDIT MUTUEL de BRETAGNE selon les conditions « CITE GESTION FIXE » et selon les principales caractéristiques ci-dessus.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le contrat de prêt sur les bases précitées et aux conditions générales des contrats du prêteur.

Délibération n° 49-2022

Marché public : attributions du marché d'aménagement du restaurant scolaire

Rapporteur : Michel PENHOÛT

Un marché a été lancé pour l'aménagement du restaurant scolaire.

La consultation a été passée selon une procédure adaptée conformément aux dispositions du code de la commande publique.

La commission d'appel d'offres s'est réunie le 4 avril 2022 pour l'ouverture des plis.

Elle s'est de nouveau réunie le 8 avril 2022 afin de procéder au choix des meilleures offres au regard des critères de sélection. La proposition est la suivante :

LOT 1 : démolition – gros œuvre	BMB	102 862.59 € HT
LOT 2 : Panneaux isothermes	SMI	69 991.67 € HT
LOT 5 : revêtements de sols	ART SOL	21 900.00 € HT
LOT 6 : Courants forts – courants faibles	JPF INDUSTRIE	51 502.91 € HT
LOT 7 : CVC – plomberie – instauration frigorifiques	HYD et THERM / QUITALIS	75 281.32 € HT
LOT 8 : équipements de cuisine	FROID OUEST	65 200.00 € HT

Prestation supplémentaire :

LOT 6 : Courants forts – courants faibles – optimiseur d'énergie	JPF INDUSTRIE	9 475.21 € HT
--	---------------	---------------

Le lot 3 menuiseries extérieures et le lot 4 plâtrerie ont été infructueux.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité : (absence de M. BOUCHE)

- **DÉCIDE** de retenir les propositions de la commission des finances et de valider ainsi la décision de la commission d'appel d'offres.
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire ou l'adjoint responsable des finances à signer toutes les pièces nécessaires pour la mise en œuvre de ce marché.
- **DIT** que les crédits sont et seront inscrits au budget.

Délibération n° 50-2022

Marche Public : travaux sécurisation de la rue des écoles -avenant n° 1

Rapporteur : Françoise RIOU

Par délibération du 83-2021 du 02 août 2021, le conseil municipal a attribué le marché d'aménagement de la rue des écoles à la société Eurovia pour un montant de 125 087.79 € HT.

Compte tenu de travaux supplémentaires rendus obligatoires et indissociables des prestations déjà engagées, il est proposé de conclure un avenant 1 pour un montant de 44 183.50 € HT.

Le nouveau montant du marché est donc de 169 271.29,80 € HT soit 203 125.55 € TTC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet d'avenant 1
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou un adjoint délégué à sa signature.

Délibération n° 51-2022

Foncier : vente du terrain du Goulet au profit de la société SCCV Saint-Lunaire

Rapporteur : Michel PENHOÛT

Par délibération n° 161/2017 en date du 27 novembre 2017, le Conseil Municipal a retenu l'offre présentée par la société Heurus pour la réalisation du projet de résidence services sur le site du Goulet pour un montant de 750 000 HT.

Le terrain, situé boulevard de la Plage, comprend les parcelles cadastrées section AB numéros 174, 176 et 180 pour une contenance totale de 6 340 m². Le terrain est grevé d'une réserve pour service public au Plan Local d'Urbanisme (réserve numéro 53). Ces parcelles avaient été acquises en 2000 et 2005 pour la somme totale non réactualisée de 154 802.17 € afin d'y construire un EHPAD.

Dans sa candidature, déposée dans le cadre de l'appel à projet, la société Heurus prévoyait la réalisation de 103 logements (16 T1, 67 T2 et 20 T3) pour la construction d'une résidence service.

Le permis de construire obtenu par la société HEURUS a fait l'objet d'un recours contentieux. Par un arrêt du 20 juillet 2021, la Cour Administrative de Nantes a confirmé le jugement d'annulation de ce permis par le Tribunal administratif de Rennes. L'arrêt a fait l'objet d'un pourvoi devant le Conseil d'État et par une décision en date du 17 février 2022 ce dernier n'a pas admis le pourvoi de la commune de Saint-Lunaire.

Prenant acte de l'annulation du permis de construire, la société civile immobilière de construction vente (SCCV) Saint-Lunaire, filiale de la société Heurus, a déposé un nouveau permis de construire qui a été validé par un arrêté municipal en date du 17 septembre 2021 pour la construction d'une résidence service pour personnes âgées de 85 logements (10 T1, 46 T2, 29 T3).

En date du 12 mars 2022 la commune a été informée d'une requête devant le Tribunal administratif de Rennes contre ce nouveau permis.

Vu l'avis des domaines,

Vu le projet de projet de promesse de vente,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité avec 4 voix contre et 2 abstentions :

- **AUTORISE** la vente, au profit de la société SSCV Saint-Lunaire et pour la réalisation d'une résidence sénior, des parcelles cadastrées section AB numéros 174, 176 et 180, d'une contenance de 6340 m², pour la somme de 900 000 € HT ;

- **ACCEPTÉ** la promesse de vente en l'ensemble de ses termes et conditions ;
- **MANDATE** Monsieur le Maire, à signer ladite promesse de vente en l'étude de Maître Bodin-Bertel, ainsi que l'acte authentique et toutes pièces à venir qui seraient la suite ou la conséquence de la présente décision.
- **PRECISE** que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

Délibération n° 52-2022

Personnel : création d'un poste d'archiviste contractuel

Rapporteur : Michel PENHOUËT

Les communes sont propriétaires de leurs archives, et sont tenues d'en assurer la conservation et la mise en valeur (Code du Patrimoine). Elles sont conservées en mairie et font partie du domaine public mobilier de la collectivité. La gestion des archives est soumise à des règles très strictes : en effet, les archives publiques sont imprescriptibles et inaliénables (elles ne peuvent être détruites sans visa, ni cédées, ni vendues, et peuvent être revendiquées sans limitation de durée). Leur destruction est soumise à autorisation préalable du directeur des archives départementales.

La collectivité a l'obligation d'inscrire au budget les crédits nécessaires à leur conservation : aménagement d'un local, achat de boîtes, classement et mise en valeur, reliure et restauration.

Les archives départementales ne disposant pas d'archiviste à nous mettre à disposition dans le cadre d'une convention, il convient donc de procéder au recrutement en direct d'un contractuel pendant la durée nécessaire à cette mission, durée estimée à 12 journées de travail.

La rémunération proposée pour cette mission, sur la base d'un emploi de catégorie B au grade d'assistant de conservation du patrimoine et des bibliothèques principal de 1^{ère} classe au 1^{er} échelon (IB 446 / IM 392).

Par conséquent, M. le Maire propose de créer un poste d'agent contractuel selon les modalités définies ci-dessus.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** la création d'un poste d'archiviste contractuel à temps complet.
- **FIXE** la rémunération en référence au grade d'assistant de conservation du patrimoine et des bibliothèques principal de 1^{ère} classe au 1^{er} échelon.
- **AUTORISE** le versement de l'indemnité pour heures supplémentaires si nécessaire.
- **MANDATE** Monsieur le Maire ou Madame Riou, 1^{ère} adjointe, à la signature de toutes pièces qui seraient la conséquence de la présente décision.

Délibération n° 53-2022

Association : Convention avec la CCAS du Goulet et Escale Bretagne

Rapporteur : Michel PENHOUËT

La CCAS dispose d'un centre de vacances « Le Goulet » rue des Cap-Horniers à Saint-Lunaire dont elle n'a pas l'utilisation permanente et totale. La CCAS accepte de mettre une partie du centre de vacances à disposition de la commune pendant les périodes de faible utilisation ou de non utilisation.

De son côté la commune souhaite poursuivre son partenariat avec la CCAS et l'association « Escale Bretagne » pour l'accueil de séjours à vocation « éducation, sport, culture, accueil, langues, environnement ».

Il est proposé au conseil municipal de renouveler la convention de mise à disposition par la CCAS du centre de vacances « Le goulet » selon les mêmes modalités que précédemment du 1^e février 2022 au 31 décembre 2022.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DÉCIDE** de renouveler le partenariat avec la CCAS et l'association Escale Bretagne.
- **AUTORISE M.** Le Maire à signer les conventions à intervenir entre la commune et la CCAS et entre la commune et l'association Escale Bretagne pour la location et la mise à disposition du bâtiment du Goulet.

Délibération n° 54-2022

Jeunesse-Animation : Convention avec la commune de Saint-Briac-sur-Mer pour l'ALSH

Rapporteur : Corinne LUCAS

Depuis 2016, il existe un partenariat avec la commune de Saint-Briac-sur-Mer concernant l'accueil des enfants briacins à l'ALSH « Le Grand Jardin » de Saint-Lunaire. Un conventionnement permet aux enfants de Saint-Briac-sur-Mer de bénéficier des mêmes conditions d'inscription et de tarification que les lunairiens, en contrepartie d'une compensation financière, calculée chaque année sur la base d'un coût par enfant (calculé sur le coût résiduel).

Par une délibération n° 130_2020 en date du 12 octobre 2020, cette convention a été renouvelée pour la période du 10 juillet 2020 au 31 août 2021. Il y a donc lieu de renouveler cette convention pour la période du 11 juillet 2021 au 31 août 2022. Il est proposé d'ajouter à la convention une reconduction tacite sauf dénonciation des 2 parties.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet de convention avec la commune de Saint-Briac-sur-Mer relative à l'accueil des enfants de Saint-Briac-sur-Mer à l'ALSH de Saint-Lunaire du 11 juillet 2021 au 31 août 2022, renouvelable par conduite reconduction.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention ou tout autre document s'y rapportant.

Délibération n° 55-2022

Gestion du domaine public : demande d'occupation précaire de la digue de Longchamp – Émeraude Kayak

Rapporteur : Michel PENHOÛËT

Par courrier en date du 27 janvier 2022, M. Valentin LECHEVESTRIER, sollicite une autorisation d'occupation précaire de la digue de Longchamp pour son activité de locations de Kayaks pour le mois de juillet et août.

Il est proposé d'autoriser l'occupation du domaine public de manière précaire et révoquant, une surface de 30 m² sur la digue de Longchamp pour une durée de 2 mois afin d'y installer des kayaks en contrepartie d'une redevance de 702 €.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur cette demande, sur le montant de la redevance et le cas échéant d'autoriser Monsieur le Maire à signer une convention d'occupation précaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **AUTORISE** M. Valentin LECHEVESTRIER à occuper une surface de 30 m² sur la digue de Longchamp pour juillet et août 2022 afin d'y installer des kayaks.
- **FIXE** le montant de la redevance pour les 2 mois maximum d'occupation à un forfait de 702 €,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou Madame Riou, 1^{ère} adjointe, à signer la convention correspondante.

Convention d'occupation du domaine public au profit de la société TOTEM France : Implantation d'équipements techniques sur le château d'eau

Point retirer de l'ordre du jour

Délibération n° 56-2022

PLU : Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Lunaire

Rapporteur : Michel PENHOUËT

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 08 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L151-1 et suivants, L.153-14 et suivants et R.153-3 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal n°119-2017 en date du 10 juillet 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis ;

VU la délibération du conseil municipal n°92-2017 en date du 12 juin 2017 fixant les modalités de concertation ;

VU les débats au sein du Conseil Municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séances des 21 janvier 2019 et 09 novembre 2020 ;

VU la délibération du conseil municipal n°87-2021 en date du 2 août 2021 arrêtant le bilan de la concertation ;

VU l'ensemble des avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées sur le PLU arrêté

VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 10 novembre 2021,

VU l'avis de la CDNPS en date du 26 octobre 2021,

VU l'arrêté du maire n° 174_2021 en date du 12 novembre 2021 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le conseil municipal ;

CONSIDERANT que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU ;

CONSIDERANT que le PLU tel que présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

ENTENDU les conclusions de la commissaire enquêtrice ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur Le Maire, présentant les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité avec 3 voix contre :

- **APPROUVE** le plan local d'urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération, conformément à l'article R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest-France et le Télégramme) ;
- **PRECISE** que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie de Saint Lunaire ainsi qu'en Sous-Préfecture aux jours et aux heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme ;
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3, Contour de la Motte, CS 44416, 35 044 RENNES cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Délibération n° 57-2022

Urbanisme : instauration de la procédure de permis de démolir

Rapporteur : Françoise RIOU

Par une délibération n°75/2014 en date du 2 juin 2014, le conseil municipal a décidé d'instaurer, la procédure du permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal.

Le permis de démolir est défini par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme de la manière suivante : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

La délivrance d'un permis de démolir a pour effet d'autoriser la démolition d'une construction ou d'une partie de construction.

La réforme des autorisations d'urbanisme de 2007 a limité le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir. Si le permis de démolir est resté obligatoire dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, il n'est plus systématiquement exigé en dehors de celles-ci.

Ainsi, l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme soumet uniquement à permis de démolir, la démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à immeuble classé au titre des monuments historiques,
- Située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- Située dans un site classé ou inscrit,
- Identifiée par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme un élément paysager à protéger. Toujours en application du Code de l'Urbanisme, certaines démolitions sont également dispensées de permis de démolir en raison de leur nature alors même qu'elles entrent dans le champ d'application du permis de démolir. Il s'agit :
 - Des démolitions couvertes par le secret de la défense nationale,
 - Des démolitions effectuées en application du Code de la Construction et de l'Habitat sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre,
 - Des démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive,
 - Des démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés,
 - Des démolitions portant sur des lignes électriques ou des canalisations.

Il s'avère qu'un certain nombre de constructions sont exemptées de fait de l'obligation du permis de démolir parce qu'elles ne relèvent d'aucun de ces cas. Or le patrimoine architectural et paysager de Saint-Lunaire présente une réelle richesse, y compris en dehors de la ZPPAUP.

Néanmoins, le Code de l'Urbanisme prévoit également qu'en application de l'article R.421-27, le Conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble de son territoire.

Pour ces raisons il apparaît hautement souhaitable d'instaurer l'exigence du permis de démolir pour tout type de construction et en tout lieu du territoire communal, conformément à la possibilité donnée au conseil municipal par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **INSTAURE** la procédure du permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal,
- **MANDATE** Monsieur le Maire ou l'adjoint ayant reçu délégation à accomplir toutes formalités à cet effet et à signer toutes pièces nécessaires à l'application de ladite décision.

Délibération n° 58-2022

Urbanisme : suppression des déclarations préalables pour les clôtures hors AVAP

Rapporteur : Françoise RIOU

Par une délibération n°165/2015 en date du 7 décembre 2015, le conseil municipal a décidé d'exonérer de déclaration préalable les projets d'édification de clôture situés hors périmètre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou de protection des monuments historiques (calvaire et vieille église). Dans le cadre de l'approbation du nouveau PLU il y a lieu de redélibérer sur cette suppression.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DÉCIDE** d'exonérer de déclaration préalable les projets d'édification de clôture situés hors périmètre de l'AVAP.

Délibération n° 59-2022

Urbanisme : droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux

Rapporteur : Françoise RIOU

Par délibération n° 76_2009 en date du 14 mai 2009, le conseil municipal a décidé l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la Commune, selon le périmètre commun à celui d'exercice du droit de préemption urbain.

Cet outil permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou services tertiaires et de faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés.

Pour autant, cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

L'article 58 de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (dite loi P.M.E.), complété par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, définit les conditions d'intervention des communes dans les transactions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de bail commercial lorsque la sauvegarde de la diversité commerciale est menacée.

Dans le cadre de l'approbation du nouveau PLU, il est proposé de redélibérer sur droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

Considérant la nécessité de mesures de précaution pour éviter la disparition d'établissements indispensables à notre commune,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la Commune, selon le périmètre commun à celui d'exercice du droit de préemption urbain,
- **DIT** que la délibération du Conseil Municipal ne sera exécutoire qu'après affichage pendant un mois et publication dans deux journaux diffusés dans le département.

Délibération n° 60-2022

Délégation de service public exploitation des cabines de plage et d'un établissement de restauration rapide sur la grande plage de Saint-Lunaire : attribution et mandat au Maire pour signature de la convention

Rapporteur : Michel PENHOUËT

La commune de Saint-Lunaire est titulaire de la concession de la Grande Plage sur une durée de 12 ans du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2022 afin de demeurer titulaire du droit de jouissance, d'aménagement, d'entretien et d'exploitation de la Grande Plage, partie du domaine public maritime de l'État.

Dans ce cadre, la ville de Saint-Lunaire a décidé de poursuivre une activité de service public ayant pour objet l'exploitation de cabines de plage et d'un établissement de restauration rapide sur la Grande Plage de Saint-Lunaire.

La collectivité a donc lancé une procédure de délégation de service public.

« Une délégation de service public est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service ».

Les exploitants retenus suite à cette procédure, Christophe LEVESQUE DE LA BERANGERIE et Mme Delphine LOZAC'H, société LPLS, ont souhaité résilier le contrat d'exploitation selon les termes du contrat « l'exploitant a la faculté de résilier le présent contrat à la fin de chaque année civile, après paiement de la redevance domaniale pour l'année en cours et moyennant un délai de prévenance de 6 mois franc, soit au 15 décembre de l'année n-1.

Ainsi, la commune de Saint-Lunaire s'est vue dans l'obligation de relancer une procédure de délégation de service public ayant pour objet l'exploitation de cabines de plage et d'un établissement de restauration rapide sur la Grande Plage de Saint-Lunaire.

Rappel des étapes :

- **1^{ère} étape : décision de déléguer le service public**

- Rapport de l'organe exécutif présentant le document contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire,
- **Le 17/01/2022** délibération pour constituer la commission d'ouverture des plis en procédure de DSP et délibération sur le principe de la délégation de service public.
- **Le 26/01/2022** : Avis d'appel public à candidature

- **2^{ème} étape : publicité et sélection des candidatures**

- **Le 02/03/2022 à 16h** : date limite de réception des candidatures
- **Le 02/03/2022 à 18h** : date de la réunion de la Commission de Délégation de Service Public (CDSP) : ouverture des plis de candidature,
- **Le 02/03/2022 à 18h** présentation de la liste des candidats admis à présenter une offre par la CDSP : la liste sera présentée ci-après.

- **3^{ème} étape : réception des offres et ouverture des plis**

- **Le 03/03/2022** : Envoi aux candidats retenus du dossier de consultation comprenant les éléments suivants : avis d'appel public à concurrence, règlement de consultation, traité d'exploitation accompagné des annexes, plan de localisation de la concession, projet de cahier des charges de la concession de l'Etat à la commune.
- **Le 30/03/2022 à 16 h** : date limite de réception des offres.
- **Le 30/03/2022 à 18 h** : ouverture des offres par la CDSP ;

- **Le 04/04/2022 à 18h** : Présentation de l'analyse des offres
- **Le 06/04/2022 de 18h à 19h30** : auditions des candidats et avis de la CDSP

La commission DSP s'est réunie mercredi 6 avril 2022 pour se prononcer sur le choix du délégataire.

Monsieur le Maire propose de retenir l'offre de M. BAZIN Martin car l'offre répond aux mieux aux attentes de la collectivité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** de confier la gestion de l'exploitation des cabines de plage et d'un établissement de restauration rapide sur la grande plage de Saint-Lunaire à M. Martin BAZIN
- **AUTORISE** M. Le Maire à signer le contrat d'exploitation des cabines de plage et d'un établissement de restauration rapide sur la grande plage

Questions diverses

Décision 2022_08 : décision de conclure avec la société DECALOG, à compter du 1^{er} janvier 2021 et pour une durée de trois ans, un contrat d'hébergement et de maintenance pour le logiciel Paprika. Le montant du contrat est fixé à 510.00 € HT, soit 612.00 € TTC pour une année, soit 1 530.00 € HT (1 836.00 € TTC) pour toute la durée du contrat.

Décision 2022_09 : décision de conclure un contrat de cession du droit d'exploitation du spectacle PICHARD VINCENDEAU pour animer le Fest Noz 2022 du 15/08/2022. Le montant à la charge de la Commune pour cette prestation est fixé à 1 000.00 € HT (TVA non applicable).

Décision 2022_10 : décision de conclure un contrat d'engagement de prestation musicale pour animer le Feu d'Artifice du 23 juillet 2022. Le montant pour cette prestation est fixé à 1 500.00 € HT (TVA non applicable) avec une remise de 200.00 €. Le coût à la charge de la Commune est donc de 1 300.00 €.

Conseil Municipal du 11 avril 2022 : vente du terrain du goulet à la société SCCV Saint Lunaire.

Vous sollicitez aujourd'hui l'accord du conseil pour signer une nouvelle promesse de vente du terrain du goulet au bénéfice de la société Heurus .

Cette nouvelle promesse est liée au nouveau permis de construire pour un projet de RSS, ramené à 85 logements avec un parking souterrain de 45 places, délivré le 17 septembre 2021 avant que le conseil d'état, en rejetant le 17 février 2022 les pourvois déposés par Heurus et par la commune, n'enterre définitivement le premier permis de construire(*).

Le volume de ce nouveau projet reste très proche de celui du premier projet puisque la surface plancher ne diminue que de 3%. La construction de parkings souterrains au bord d'un site naturel remarquable, classé en zone NPLT et présentant un risque d'érosion, soulève de nouvelles questions sur le plan environnemental.

En outre, la crise du Covid est venue amplifier de légitimes interrogations sur la taille de ce modèle de résidence que la société Heurus annonce sur son site développer pour des villes de taille moyenne (15 000 habitants).

Mais surtout la nouvelle répartition des logements dans ce nouveau projet (Heurus supprime des T1 et des T2 pour augmenter de 45% le nombre de T3), montre très clairement que Heurus cible encore plus une clientèle exogène aisée pour maintenir le potentiel financier de sa résidence.

On peut être également inquiet de la vente de cette résidence dès la pose de la première pierre au fonds d'investissement britannique Infrared, lui-même propriété de la compagnie d'assurances canadienne Sun Life, alors que des affaires récentes ont mis en lumière la pression financière des fonds d'investissement sur le marché de la fin de vie.

Alors pourquoi persister dans un projet purement marchand sur lequel la commune n'aura aucun contrôle ?

D'autant que si céder ce terrain pour un projet ne répondant pas aux besoins de nos concitoyens est problématique, le céder pour 900 000€, comme le propose le service des domaines, est incompréhensible.

Notre incompréhension démarre dès le choix du service des domaines de ne pas retenir la méthode comparative avec les cessions récentes de terrain intervenues dans la commune pour retenir la méthode par le compte à rebours alors que la charte d'évaluation du Domaine, citée en référence dans l'avis d'évaluation, précise que cette méthode est retenue en priorité pour les cessions entre opérateurs publics donc a priori hors secteur marchand.

La méthode du compte à rebours vise à définir le prix d'acquisitions optimal du terrain en déduisant du prix de cession des immeubles l'ensemble des dépenses de construction et la marge du promoteur.

En l'espèce, il s'agit d'estimer à quel prix Heurus pourra revendre la résidence service en état futur d'achèvement à Infrared dès la pose de la première pierre ainsi que l'ensemble des coûts liés à la construction, le coût du foncier étant la variable d'ajustement pour qu'Heurus puisse dégager une marge de 6% sur cette vente.

Pour estimer le prix de cession, l'étude de marché menée par le service des domaines se base sur la cession en bloc de 10 résidences réalisées pour 75% d'entre elles avant 2019 dans des villes dont la population moyenne est de 64000 habitants avec un marché immobilier le plus souvent aux antipodes de celui de Saint Lunaire. On peut s'étonner à ce stade que cette étude ne prenne pas en compte la cession en VEFA par le groupe Réalités, maison mère d'Heurus, de trois futures RSS (Laval, Angers et Villenes sur Seine) entre octobre 2020 et février 2021 (voir les communiqués de presse du groupe Réalités).

Cette étude de marché aboutit à un prix de cession estimé de 13 618 000€ **qui permettrait à Heurus de dégager une marge de 980 496€, supérieure au prix de vente du terrain.**

Lorsque l'on ajoute que le service des domaines cite des taux de rendement annuel pour les investisseurs de 4 à 5 % et que le directeur général d'Heurus a déclaré le 10 juillet 2020 au cours d'une réunion avec les membres du conseil municipal un objectif de marge brute avant impôts de 10%, on peut conclure que la méthode d'évaluation retenue par les domaines lèse gravement les intérêts de la commune.

En clair, il est demandé aux citoyens de Saint Lunaire d'assurer les futurs profits d'Infrared et d'Heurus.

Mais rien nous interdit de vendre ce terrain plus cher.

Ceci est d'autant plus envisageable que le service des domaines précise que la résidence d'Heurus située à Trelaze ,vendue initialement 12,2M€ en 2016 , a été revendue 16 M€ en octobre 2020 (étonnamment le prix de cette revente n'a pas été pris en compte dans l'étude de marché).

Avant de conclure, nous souhaitons souligner les problèmes posés par la rédaction actuelle de cette promesse.

Si l'on peut s'étonner que les délais de levée de la clause suspensive d'obtention de permis démarre au dépôt de la demande de permis de construire alors que celui est déjà accordé, la possibilité offerte à Heurus de renoncer au bénéfice de cette clause et donc d'acquérir ce terrain avant que son permis soit purgé de tous recours n'est pas acceptable. A minima, cette clause suspensive doit être remplacée par une clause résolutoire qui ferait tomber cette promesse en cas d'une absence d'une purge des recours avant la fin de validité de cette promesse.

Alors pourquoi ne pas avoir envisagé une solutions plus adaptée à notre commune ?

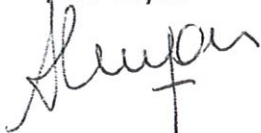
En particulier depuis la loi Elan, le gouvernement pousse au développement de petites structures d'habitat inclusif pour l'accueil non médicalisé des séniors dans les petites et moyennes communes et leurs demande de réserver du foncier pour ce type de projets.

Troisième voie entre le maintien à domicile et la maison de retraite, l'habitat inclusif permet de vivre chez soi mais accompagné dans un habitat, partagé et intégré à la vie locale, de 25 à 30 logements au coût maîtrisé grâce aux aides gouvernementales (**).

Il aurait été possible de travailler avec un bailleur social pour construire sur ce terrain une résidence de ce type en signant avec lui un bail de longue durée.

En conservant ce terrain dans son patrimoine, la commune aurait gardé le contrôle sur le devenir de cette résidence et aurait pu envisager un droit de regard sur l'affectation des logements.

Sophie Guyon



Loïc de Courlon



Eric Legrand



(*) on peut s'interroger sur la délivrance de ce nouveau permis en l'absence d'une promesse de vente valide ; la première promesse étant selon nous caduque depuis le 14 mai 2021.

(**) Fin 2020, le gouvernement a mis en place deux dispositifs pour favoriser le développement de ce type d'habitat :

. la création d'une aide à la vie partagée (AVP) de 5000 à 10000 € par an selon les revenus allouée par les départements, venant s'ajouter à l'APA.

. le financement à hauteur de 80 % de l'AVP par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie dans les départements avec lesquels elle aura signé un accord avant fin 2022. L'Ille et Vilaine fait partie des départements ayant signé un tel accord.

Le gouvernement s'est engagé également à apporter des crédits d'investissement pour inciter les bailleurs sociaux à intégrer ce type d'habitat dans leur programme.