



PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le quatorze du mois d'octobre, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Guy CORBEL, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 09 octobre 2024

Présents : CORBEL Guy - ÉON-SALABERT Fanny - PERRAULT Stéphane - NOËL Pierrick - AUBURTIN Jérôme - BASTIEN Carole - DESCHAMPS Marie-Noëlle - MEUNIER Romain - POINÇU Sandra - RÉHEL Jean-Paul.

Absents excusés : CORLOSQUET Chantal (pouvoir à ÉON-SALABERT Fanny) - DAULT Francis (pouvoir à CORBEL Guy) - FOURNIER Yohann (pouvoir à RÉHEL Jean-Paul) - DESAINT DENIS Adeline - NOËL Philippe.

Secrétaire de séance : POINÇU Sandra

OBJET - Approbation du procès-verbal de la réunion du 09 septembre 2024

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 09 septembre 2024 est adopté à l'unanimité.

OBJET - Rachat des biens SIS 2 rue de l'Abbaye, parcelles B 1778 et B 1794, à l'Etablissement Public Foncier

Monsieur le Maire rappelle le projet de la collectivité de réaliser la réhabilitation du dernier commerce de la commune.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises 2 rue de l'Abbaye. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la Commune de Trémeur a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 14 avril 2017.

Cette convention prévoyait que le projet porté sur ce secteur devait, à minima, atteindre les objectifs suivants :

- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix acquisition
21 juillet 2017	Consorts BELLEBON	B 1778 ; B 1794	Immeuble	129 999,00 €

A la demande de la Commune de Trémeur, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

La Commune de Trémeur émet le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune TREMEUR	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
B 1778	414 m ²
B 1794	38 m ²
Contenance cadastrale totale	452 m²

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu le III de l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014,

Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la Commune de Trémeur et l'EPF Bretagne le 14 avril 2017,

Vu l'avenant n°1 en date du 17 novembre 2022 à la convention opérationnelle précitée,

Considérant que pour mener à bien le projet « Ex- EPI » a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées 1 rue de l'Abbaye,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF revende à la Commune de Trémeur les biens suivant actuellement en portage,

Commune TREMEUR	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
B 1778	414 m ²
B 1794	38 m ²
Contenance cadastrale totale	452 m²

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 14 avril 2017 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;

que la Commune de Trémeur s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de revient hors taxes,

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.4 de la convention opérationnelle est aujourd'hui estimé à QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (81 759,96 EUR) HT,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article 5.4.3 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 14 avril 2019, le prix de revient a fait l'objet de l'application d'une minoration foncière « travaux », l'EPF Bretagne gardant à sa charge jusqu' à 60% des coûts de travaux de démolition et de mise compatibilité des sols, pour un montant de QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET TREIZE CENTIMES (81.759,13 EUR)

Considérant que la minoration a été calculée sur la base d'un déficit foncier estimé, et que si, dans les 5 ans de la vente, les bilans définitifs de l'opération font apparaître pour la collectivité des recettes

supérieures à celles estimées à ce jour et/ou si, dans cadre des subventions publiques apportées au projet, le taux de participation de la commune s'avérait inférieur à 20%, il y aurait lieu de revoir le montant de la minoration appliquée par l'EPF et que la collectivité rembourse le trop-perçu de minoration à l'EPF Bretagne,

Considérant qu'en conséquence le prix de cession est aujourd'hui estimé à UN EUROS (1,00 EUR) TTC, se décomposant comme suit (détail joint en annexe) :

Prix hors taxe : 0,83 EUR ;

Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 0,17 EUR,

Considérant que les chiffres du tableau ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la Commune de Trémeur remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'EPF Bretagne à la Commune de Trémeur des parcelles suivantes :

Commune TREMEUR	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
B 1778...	414 m ²
B 1794...	38 m ²
Contenance cadastrale totale	452 m ²

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 5.4 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de QUATRE-VINGT-UN MILLE SEPT CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (81 759,96 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE les hypothèses retenues dans le cadre de la détermination de la minoration foncière appliquée à l'opération, dans la fiche préparatoire en date du 3 octobre 2024,

APPROUVE la cession par l'EPF Bretagne à la Commune de Trémeur, des biens ci-dessus désignés, au prix de UN EUROS (1,00 EUR) TTC,

ACCEPTTE de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens et/ou de rembourser la différence de minoration si cette dernière venait à être revue dans le cadre des hypothèses développées ci-dessus,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à signer l'acte de cession à intervenir avec l'EPF Bretagne.

OBJET - Reprise de la location gérance du Commerce Multiservices - signature du contrat de location gérance - modalités diverses - (annule et remplace la délibération n° 2024-05-01)

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal l'autorisation de signer le contrat de location gérance avec la société SNC VERARDO AM (SIREN 933 174 641) représentée par Monsieur Anthony VERARDO en qualité d'associé et de gérant et Madame Marion VERARDO en qualité de coassociée fondateur.

Monsieur le Maire propose que ce contrat soit rédigé par Maître Anne LAUBE de l'étude SELARL LAUBE, LHOMME, DELMAS de Caulnes (22350).

Il demande que les points suivants soient validés par le Conseil Municipal :

La commune :

- S'engage à associer Monsieur VERARDO représentant de la SNC VERARDO AM à la conception du nouveau local de telle sorte qu'il corresponde aux besoins de l'activité.
- Autorise l'installation d'une nouvelle enseigne « le Trémeurois »
- Autorise un droit de terrasse
- Accepte que le locataire-gérant puisse exercer les activités suivantes : exploitation d'un fonds de commerce de café, débit de boissons avec exploitation d'un bureau de la française des jeux, épicerie, dépôt de pain, restauration rapide, presse, carterie, vente de timbres, paiement de proximité, cash back, relais colis, photocopies, animation d'ateliers de réparation d'objets mobiliers non réglementés, sis et exploité 2 rue de l'Abbaye – 22250 Trémeur auquel est associée la gérance d'un débit de tabac exploité dans le même local.
- Déclare que la licence n'est pas frappée de préemption ni située dans une zone super-protégée et n'a fait l'objet d'aucune mesure de sanction ou fermeture administrative, ni d'interruption dans son exploitation.
- Fixe le montant du loyer à **200 € HT** par mois (à compter 5 novembre 2024) durant la durée des travaux réalisés dans les locaux puis à **400 € HT** par mois à compter du mois faisant suite à la constatation de l'achèvement des travaux et pour les mois qui suivront.
- Durée du contrat : 3 ans

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de location gérance à intervenir avec la société SNC VERARDO AM (SIREN 933 174 641) représentée par Monsieur Anthony VERARDO en qualité d'associé et de gérant et Madame Marion VERARDO en qualité de coassociée fondateur.
- DESIGNNE l'étude SELARL LAUBE, LHOMME, DELMAS de Caulnes (22350) pour dresser ce contrat.
- S'engage à associer Monsieur VERARDO représentant de la SNC VERARDO AM à la conception du nouveau local de telle sorte qu'il corresponde aux besoins de l'activité.
- Autorise l'installation d'une nouvelle enseigne « le Trémeurois »
- Autorise un droit de terrasse
- Accepte que le locataire-gérant puisse exercer les activités suivantes : exploitation d'un fonds de commerce de café, débit de boissons avec exploitation d'un bureau de la française des jeux, épicerie, dépôt de pain, restauration rapide, presse, carterie, vente de timbres, paiement de proximité, cash back, relais colis, photocopies, animation d'ateliers de réparation d'objets mobiliers non réglementés, sis et exploité 2 rue de l'Abbaye - 22250 Trémeur auquel est associée la gérance d'un débit de tabac exploité dans le même local.
- Déclare que la licence n'est pas frappée de préemption ni située dans une zone super-protégée et n'a fait l'objet d'aucune mesure de sanction ou fermeture administrative, ni d'interruption dans son exploitation.
- Fixe le montant du loyer à 200 € HT par mois (à compter 5 novembre 2024) durant la durée des travaux réalisés dans les locaux puis à 400 € HT par mois à compter du mois faisant suite à la constatation de l'achèvement des travaux et pour les mois qui suivront.

OBJET - Décision modificative budgétaire n°2

Avec la mise en place de la mutualisation des repas avec le restaurant scolaire de Broons, la commune a dû se doter de conteneurs isothermes pour le transport des repas.

Le montant, en investissement, n'a donc pas été prévu au budget 2024.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de prévoir une décision modificative pour inscrire cette dépense de la façon suivante :

- Article 2151 (programme 28 - voirie) : - 900.00 €
- Article 2188 (programme 52 - matériel divers) : + 900.00 €

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la décision modificative budgétaire n°2 du budget principal pour l'exercice 2024
- **AUTORISE** le Maire à mettre en œuvre cette décision modificative budgétaire n°2

OBJET - Demande de subvention : Accompagnement à l'installation de commerces en milieu rural | Agence nationale de la cohésion des territoires

Monsieur le Maire présente à l'assemblée l'aide possible afin d'accompagner l'installation d'un commerce en milieu rural.

Le montant de la subvention est déterminé comme suit :

- Acquisition des locaux et travaux relatifs à la remise en état du local : prise en charge du déficit d'opération (somme du coût d'acquisition et des travaux réalisés pour la remise en état du local, diminuée des revenus locatifs prévisionnels futurs sur une période de dix ans) à hauteur de 50%, dans une limite de 50 000 €.

Cette subvention s'adresse en priorité aux Porteurs de projet publics ou parapublics (commune, EPCI ou opérateur spécialisé de droit public ou privé contrôlé par une collectivité territoriale) afin que la collectivité locale du territoire d'implantation conserve la maîtrise foncière dans la durée.

Cette dernière devra s'engager à mettre en location le local pendant une durée minimale de cinq ans en vue d'y installer une activité commerciale conforme au présent cahier des charges.

- Aménagement des locaux et acquisition du matériel professionnel : prise en charge à hauteur de 50% des dépenses éligibles dans une limite de 20 000 €.

La subvention de l'Etat relative à l'aménagement des locaux et à l'acquisition du matériel sera bonifiée jusqu'à 25 000 € après avis du Comité technique si le projet présente un intérêt particulier en matière de développement durable, ou un caractère innovant dans son modèle économique : circuits courts, insertion de publics défavorisés, implication du tissu associatif local, expérimentation d'un lieu de collecte mutualisé pour les commandes numériques...

Le conseil municipal à l'unanimité,

APPROUVE le projet présenté

AUTORISE le Maire à solliciter l'attribution de l'aide concernant le commerce Multiservices :

- **Acquisition des locaux et travaux relatifs à la remise en état du local** avec une prise en charge du déficit d'opération à hauteur de 50 %, dans une limite de 50 000 €.
- **Agencement des locaux et acquisition du matériel professionnel** avec une prise en charge à hauteur de 50 % des dépenses d'investissement dans une limite de 20 000 € (bonus de 5 000 € pour les projets exemplaires en matière de développement durable ou d'innovations sociale ou sociétale).

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent au dossier de demande de subvention.

OBJET - Questions diverses

Renonciation Droit de préemption Urbain

- ✓ Etablissement Public Foncier - 2 rue de l'Abbaye - Parcelles B1778 et B1794

Mutuelle communale

Monsieur le Maire informe qu'une convention a été signée avec AXA France. (cf. délibération du 08 juillet 2024)

Ecole

L'école démarre un projet de cabanes végétalisées dans la cour de l'école et près de la Maison de l'enfance.

Le prochain Conseil d'Ecole aura lieu le 15 octobre 2024.

Personnel Communal

Monsieur le Maire informe que le dossier RIFSEEP est en cours d'élaboration.

Marie MOURAIT, remplaçante de Jocelyne BASSET a commencé le 02 octobre. Elle a la charge de l'entretien des bâtiments communaux (DOJO, mairie, salle des fêtes...)

Départ de Lucie Monnier (DHS à 15h00) au 1^{er} mai 2025 pour travailler à temps plein sur la commune de Mégrit.

Vandalisme

Monsieur le Maire informe que les vestiaires au terrain de foot ont été une nouvelle fois vandalisés.

Informations communautaires

La nouvelle directrice générale des services a pris son poste au sein de l'intercommunalité. Une nouvelle organisation est à mettre en place : démutualisation de certains services.

Le transfert de la zone des Dineux 1 se fera début 2025

L'ordre du jour étant clos, la séance est levée.

Le Maire,
Guy CORBEL



La secrétaire,
Sandra POINÇU

