

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 juin 2022

Le vingt-sept juin deux-mil-vingt-deux, à la salle polyvalente en raison des mesures sanitaires nécessaires à la lutte contre l'épidémie de Covid-19, à vingt heures,

Le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur François SALLIOU, Maire.

Le secrétaire de séance est Mme Audrey COUTE.

Présents : M. François SALLIOU, Mme Nadine HAMON, Mme Aurélie GESTIN, Mme Agnès CASSIN, Mme Catherine ROUXEL, Mme Audrey COUTÉ, M. Mathieu CASTREC, M. François JÉGOU, M. Antoine MARIN.

Absents excusés : Mme Nadège VERNEUIL, M. Éric BRÉHIN (pouvoir à Nadine HAMON).

Absent :

En ouverture de séance, Monsieur Xavier GISSEROT de l'association Hameaux Légers est venu présenter le projet monté par le comité consultatif. A l'issue de cette présentation, les conseillers municipaux ont été amenés à délibérer sur la création d'un hameau léger à Trémargat, sur la parcelle cadastrée section A n°1161.

Création d'un hameau léger à TREMARGAT

Monsieur le Maire rappelle qu'avec l'accompagnement de l'association Hameaux Légers, la commune de Trémargat a engagé en janvier 2022 une étude sur la faisabilité de la création d'un écoquartier de type « hameau léger » sur un terrain communal constructible situé en centre bourg. Un hameau léger est une forme d'habitat novatrice par de nombreux aspects :

- Les habitats sont particulièrement écologiques. Ils sont réversibles, c'est-à-dire qu'ils peuvent être démontés ou déplacés; ils minimisent l'impact sur les sols et l'environnement (pas de béton, pas d'imperméabilisation, surface réduite, matériaux majoritairement biosourcés et peu gourmands en énergie)
- Elle favorise le lien social. Les habitants sont pleinement impliqués dans la création et la gestion du lieu dans une logique participative, partagent et entretiennent des espaces communs et cultivent le lien et la solidarité entre voisins.
- Elle encourage le dynamisme économique et social du territoire. La commune choisit un groupe d'habitants qui s'engage collectivement à participer à la vitalité du territoire en soutenant, reprenant ou créant des activités associatives ou économiques locales et en cultivant les relations avec le voisinage, la mairie et les autres acteurs du territoire.
- Elle est accessible financièrement et non-spéculative. La commune reste propriétaire du foncier et loue le terrain au collectif d'habitants par un bail emphytéotique. Les habitants n'ont donc pas à acheter le terrain et financent leur logement, pour un coût inférieur à celui d'un logement conventionnel. Ce dispositif permet donc un accès facilité à la propriété de son logement, dans un contexte de forte hausse des coûts du foncier, en garantissant qu'aucune spéculation ne sera possible.

L'étude de faisabilité a permis d'identifier les enjeux relationnels, architecturaux, réglementaires, financiers et juridiques spécifiques au projet et de déterminer un cadre permettant d'y répondre pour assurer le montage et la pérennité du projet. Des entretiens ont été menés avec les différents acteurs clés, notamment l'Architecte des Bâtiments de France, et deux réunions publiques ont été organisées afin de collecter les avis et idées de la population. Un comité de pilotage a été réuni pour proposer des arbitrages entre différents scénarii.

Voici les conclusions de l'étude de faisabilité :

Sur le plan réglementaire, le projet est faisable en l'état, en respectant les dispositions du RNU (Règlement National d'Urbanisme). Il n'est pas situé dans une zone de risques spécifiques.

Sur le plan architectural et paysager, le terrain serait aménagé de manière à permettre l'accueil de 6 habitats permanents et 2 habitats temporaires (ex: personnes nomades, en séjour ou en cours d'installation à Trémargat) ainsi que des espaces communs et une aire de stationnement mutualisée et perméable, en partie haute du terrain, de manière à privilégier les cheminements doux sur le reste de la parcelle.

L'Architecte des Bâtiments de France souhaite qu'un bâtiment à deux pentes, couvert en ardoise si possible, soit implanté en continuité des bâtiments voisins, à proximité de l'entrée du terrain. Il pourrait s'agir d'un espace public permettant de répondre à des besoins existant au sein de la commune, par exemple

en accueillant une nouvelle buanderie ouverte à tous ainsi que deux chambres permettant de loger des stagiaires travaillant dans les fermes alentours, ou plus simplement d'un abri pour stationner vélos ou voiture. Ces réflexions seront à creuser dans les prochains mois.

L'accès véhicule actuel sera conservé, et des accès seront créés au niveau du chemin communal au sud pour que l'ensemble des emplacements soient accessibles en cas de besoin ponctuel (déménagement, problème de santé...).

Le positionnement des emplacements sera déterminé de manière à privilégier les apports solaires, la vue et l'intimité vis-à-vis des autres habitats. Les habitats devront, dans la mesure du possible, être adaptés à la pente et non l'inverse.

Les talus et les haies bocagères situées en limite de propriété devront être conservés et densifiés; des haies constituées d'essences locales et variées seront plantées pour créer de l'intimité entre les différents emplacements et protéger des vents dominants.

Les emplacements seront raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité. Un système d'assainissement autonome de type phytoépuration sera mis en place pour l'assainissement.

Le programme et le plan d'aménagement définitifs seront établis en concertation avec le groupe d'habitants, une fois celui-ci sélectionné.

À titre indicatif, le plan d'aménagement pourrait ressembler au suivant :



Sur le plan relationnel, il ressort que le projet suscite de l'enthousiasme dans la commune pour son caractère écologique et solidaire et parce qu'il représente l'opportunité d'accueillir de nouveaux habitants souhaitant participer au dynamisme de Trémargat. Pour faciliter l'accueil du projet et l'intégration des nouveaux habitants dans la commune, il sera important de bien communiquer auprès de la population, notamment sur les motivations qui ont poussé la commune à réaliser le projet, d'organiser des événements facilitant les rencontres, notamment à la Pépie et de choisir un groupe ouvert et désireux de contribuer à la vitalité locale. Une visite pourrait également être organisée au hameau léger du Placis, près de Dinan, pour les habitants qui le souhaitent.

La demande pour rejoindre le projet est forte : au 14 juin, 72 foyers ont exprimé leur souhait de rejoindre le projet via un questionnaire en ligne. Un tiers de ces personnes habitent en centre Bretagne ou dans les Côtes d'Armor, et une vingtaine se sont déplacées pour participer aux ateliers.

Sur le plan juridique, la commune louera le terrain à l'association de gestion, composée des habitants, par le biais d'un bail emphytéotique de 99 ans. L'association sera solidaire du paiement du loyer, gèrera les arrivées, les départs, l'élaboration et la modification du règlement intérieur.

Sur le plan financier, le montant du loyer visera à rendre l'opération financièrement neutre pour la commune, en amortissant les coûts d'investissement et les éventuels intérêts d'emprunt sur 25 ans, tout en garantissant un coût raisonnable pour les habitants.

Sur le plan des ressources :

La commune dispose d'un budget de 98.000€ provenant des projets précédents, après déduction du montant dû à Côtes d'Armor Habitat pour la construction de la maison PMR.

L'association AHPAT va également apporter un soutien financier d'un montant de 10.000€ (à confirmer).

La commune percevra des loyers, calculés de manière à rendre l'opération financièrement neutre pour la commune, en amortissant les coûts d'investissement et les éventuels intérêts d'emprunt sur 25 ans.

Pour rester accessible, le loyer total (réparti sur 6 foyers) devra être plafonné à 3600€ par an (50€/foyer/mois) pour l'accès au terrain aménagé ou à 10.800€ par an (150€/foyer/mois) pour l'accès au terrain et aux espaces communs, dans le cas où ils seraient financés par la commune. Les personnes installées pourraient bénéficier d'aides au logement (en cours d'éclaircissement avec la CAF). Au total, cela fait donc un maximum de 90.000€ de loyers sur 25 ans dans le cas où la commune finance uniquement l'aménagement et 270.000€ dans le cas où elle finance aussi les espaces communs.

La commune va également solliciter des subventions, notamment au titre du Contrat de Territoire, des dispositifs Bien Vivre en Bretagne (Région), DETR/DSIL et du dispositif LEADER, afin de permettre de maintenir un loyer modéré.

Sans compter les subventions éventuelles, et dans l'hypothèse où les loyers restent fixes sur 25 ans (pas d'augmentation de l'IRL), la commune pourrait ainsi investir 222.500€ pour financer les investissements sans espaces communs / publics et 380.000€ en incluant les espaces communs / publics.

Sur le plan des dépenses :

Avec les hypothèses qu'il n'y ait aucune subvention, que les loyers restent fixes sur 25 ans (pas d'indexation) et que la commune contracte des emprunts à 2% sur 25 ans pour la totalité des dépenses hors budget restant et soutien de l'AHPAT :

Dans le cas où la commune finance uniquement l'aménagement, le montant prévisionnel des dépenses (AMO Hameaux Légers, études, maîtrise d'œuvre, terrassement, voirie, réseaux, divers, intérêts d'emprunt) est de 154.594 €. Les mensualités d'emprunt (2284€/an) seront largement couvertes par les loyers (3600€ par an).

Estimatif financier - sans espaces communs			
Dépenses		Ressources	
Intitulé	Prévu	Intitulé	Prévu
AMO - Asso Hameaux légers	25 070,00 €	Budget restant du projet précédent	100 000,00 €
Conception et travaux d'aménagement (voirie, réseaux, divers)	120 000,00 €	Soutien financier AHPAT	10 000,00 €
Intérêts d'emprunt	9 523,71 €	Subventions	- €
		Emprunt	44 593,71 €
Total	154 593,71 €	Total	154 593,71 €

Dans le cas où la commune finance les espaces communs, le budget des espaces communs pourrait être de 180.000€ maximum de manière à ce que les loyers couvrent les mensualités d'emprunt. Cela impliquerait un projet très sobre avec une participation des habitants aux chantiers (second oeuvre), mais cela semble réalisable. Pour réduire les coûts au maximum, il serait possible de reprendre la conception du bâtiment commun du hameau léger du Placis, prévu pour 8 foyers (en l'inversant dans le sens Est-Ouest). Le coût matériaux (hors main d'œuvre) du bâtiment est estimé à 80.000€.



Estimatif financier - avec espaces communs, sans subventions			
Dépenses		Ressources	
Intitulé	Prévu	Intitulé	Prévu
AMO - Asso Hameaux légers	25 070,00 €	Budget restant du projet précédent	100 000,00 €
Conception et travaux d'aménagement (voirie, réseaux, divers)	120 000,00 €	Soutien financier AHPAT	10 000,00 €
Conception et construction des espaces communs	180 000,00 €	Subventions	- €
Intérêts d'emprunt	58 405,06 €	Emprunt	273 475,06 €
Total	383 475,06 €	Total	383 475,06 €

Pour faciliter le financement du projet (facilité de crédit) et son accès au projet à des personnes avec des moyens financiers limités, le COPIL a exprimé le souhait que la commune prenne en charge la construction des espaces communs. Cela permettrait également de conserver la maîtrise d'ouvrage (et ainsi d'inclure d'éventuels espaces publics jugés utiles).

Les subventions éventuelles permettraient d'augmenter le budget (et ainsi d'inclure possiblement des espaces publics) et/ou de diminuer le loyer.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DÉCIDE de créer un hameau léger constitué de 6 à 8 emplacements pour l'accueil d'habitats permanents et 2 emplacements temporaires ainsi que des espaces communs sur la parcelle n°1161 section 0A, propriété de la commune,
- DÉCIDE de lancer un appel à projets pour sélectionner les futurs habitants de ce hameau léger,
- AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter des subventions dans l'objectif de rendre le projet le plus accessible possible sur le plan financier,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération
- Sous réserve que l'appel à projets soit concluant, et dans l'objectif d'offrir de la visibilité aux candidats, le conseil municipal affirme sa volonté :
 - de louer la parcelle susmentionnée par un bail emphytéotique de 99 ans avec la structure juridique représentant le collectif d'habitants sélectionné,
 - de proposer, grâce à l'assistance de l'association Hameaux légers, un accompagnement des futurs habitants dans une logique d'habitat participatif,
 - de prendre en charge les dépenses liées à l'aménagement du terrain (études, terrassement, voirie, réseaux, divers) et à la construction d'espaces communs et éventuellement publics. Le programme définitif sera élaboré en concertation avec le collectif d'habitant sélectionné.
 - d'équilibrer les investissements réalisés par la commune sur 25 années et de les répercuter dans le loyer du bail emphytéotique, afin que l'opération soit à terme financièrement neutre pour la commune. Le montant du loyer (hors aides éventuelles au logement) serait de maximum 10.800€ par an, soit à titre indicatif 150€ mensuels par foyer dans le cas où il y aurait 6 foyers et 112,50€ dans le cas où il y aurait 8 foyers. Ce montant pourrait être diminué dans le cas où des subventions pourraient être obtenues.

Convention d'honoraires : recrutement d'un avocat afin de défendre les intérêts de la commune suite à des défauts remarqués sur la toiture de l'église

Monsieur le Maire rappelle que suite à diverses démarches amiables auprès de l'architecte qui a suivi les travaux de réfection de la toiture de l'église ainsi que de l'entreprise ayant réalisé les travaux de couverture restées sans effet concernant les demandes de réparation des infiltrations d'eau entre le clocher de l'église et la toiture, la remise en place des ardoises qui glissent et la reprise du mortier du faîtage qui se désolidarise par endroits, un avocat a été consulté pour conseiller la commune. La garantie décennale de l'entreprise n'ayant plus d'effet après le 30 avril 2023 (réception des travaux le 30 avril 2013), il est nécessaire d'engager rapidement une mesure permettant d'interrompre le délai de forclusion. Me GUILLOIS, du cabinet KOVALEX de SAINT-BRIEUC, consulté à ce sujet rappelle qu'une simple mise en demeure n'est pas de nature à interrompre le délai de forclusion de la garantie décennale à l'encontre de l'entrepreneur. Il conseille donc à la Commune de déposer une requête en référé-instruction devant le Tribunal administratif de Rennes pour demander la désignation d'un expert judiciaire pour déterminer la cause des désordres et les travaux réparatoires. En effet, seule une demande en justice permettrait d'interrompre le délai de forclusion, et une expertise judiciaire apparaît indispensable pour établir la responsabilité de l'entreprise et chiffrer les préjudices.

Me GUILLOIS a donc fait une proposition de convention d'honoraires qui présente l'ensemble de ses frais pour accompagner la commune et défendre ses intérêts. Le montant prévisionnel de la procédure s'élève à 2 500,00 € HT (3 000,00 € TTC).

Lors du dernier conseil municipal, après échanges, les élus ont demandé à Monsieur le Maire de tenter une nouvelle conciliation amiable avec l'entrepreneur et demandé le report de cette décision à la réunion du Conseil Municipal du mois de juin si la société LE ROC'H couverture n'est pas intervenue pour réparer les divers désordres.

A ce jour, l'entrepreneur a été contacté. Il a échangé avec Monsieur le Maire par téléphone et a annoncé qu'il refuse de faire les travaux et renvoie la commune vers l'architecte.

Après délibération, la proposition de Monsieur le Maire n'est pas acceptée ; le Conseil Municipal s'étant prononcé à 4 pour autoriser Monsieur le Maire à ester en justice dans l'instance ci-dessus rappelée et abstenu pour 6 des membres, la décision est reportée faute d'obtenir un quorum de votes en faveur ou défaveur du projet.

Travaux de maçonnerie à l'église

Monsieur le Maire annonce que dans le cadre de la préservation de la fresque d'Hubert de Saint Marie dans l'église Notre-Dame de Trémargat, la DRAC préconise une reprise des joints extérieurs de l'église en recherche pour protéger la fresque des remontées d'eau par capillarité ainsi que des reprises d'enduit en soubassement à l'intérieur de l'église. La SARL ARPB ARC'HAD de SAINT-NICOLAS-DU-PELEM spécialisée dans la reprise de patrimoine a été sollicitée pour fournir un devis pour la réalisation de ces travaux. La reprise d'enduit intérieure est proposée à 5 384,40 € HT, soit 6 461,28 € TTC tandis que la reprise des joints extérieurs s'élève à 2 465,00 € HT, soit 2 958,00 € TTC. Le total prévisionnel des travaux s'élèverait donc à 7 849,40 € HT, soit 9 419,28 € TTC. Pour rappel, la commune a perçu une subvention de 15 000,00 € de la Fondation du Patrimoine pour financer ces travaux suite à collecte de dons organisée par l'association de sauvegarde de l'église.

Après délibération, le Conseil Municipal à 9 pour, 1 contre (CASTREC Mathieu), valide les travaux proposés ; valide les devis présentés par l'entreprise SARL ARPB ARC'HAD de SAINT-NICOLAS-DU-PELEM pour un total de 7 849,40 € HT, soit 9 419,28 € TTC ; autorise Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire au bon accomplissement de cette affaire.

Lave-vaisselle de la salle polyvalente

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Nadine HAMON, deuxième adjointe au Maire, en charge de la salle polyvalente, qui annonce que suite au signalement d'un utilisateur du dysfonctionnement du lave-vaisselle récemment installé à la salle polyvalente, un audit a été demandé à la société IGC 22 de PLOUFRAGAN spécialisée dans l'entretien de ce type de matériel. Un compte-rendu des désordres remarquables a été fourni. L'entreprise n'a pas chiffré le montant des réparations, mais a fourni un devis pour la fourniture et la pose d'un nouvel appareil. Une seconde entreprise (Label Table) a été contactée pour évaluer les possibilités de réparation de l'appareil. Le technicien est intervenu et a réussi à dépanner l'appareil. Il a néanmoins souligné la vétusté du lave-vaisselle, mais au vu de son utilisation peu fréquente, il pourrait encore rendre de bons services. Un défaut de plomberie a toutefois été soulevé. L'entrepreneur ayant réalisé les travaux sera consulté afin de reprendre l'évacuation concernée.

Base d'adresses locales

Monsieur le Maire annonce que l'article 169 de la LOI 3DS1 reconnaît pleinement la compétence de la commune en matière d'adresse. Le conseil municipal est clairement en charge des dénominations des voies et lieux-dits et de leur numérotation. C'est une obligation pour toutes les communes. La création de la Base Locale de la commune permettra le traitement de l'ensemble des voies de la commune y compris les voies déjà numérotées par la commune. A l'issue de ce travail, La Base Locale Adresse sera publiée par la commune, ce qui lui confère un caractère officiel puis sera publiée et certifiée dans la base adresse nationale (base de données de référence pour les adresses en France).

Une BAL publiée et à jour dans la BAN garantit une meilleure prise en compte des adresses dans les différents systèmes d'information des acteurs, qu'ils soient privés ou publics (impôts, secours, IGN, La Poste, opérateurs GPS).

De plus, la commune vient d'être sollicitée par l'opérateur chargé du déploiement de la fibre sur la commune pour la fourniture de cette base afin de vérifier les données issues de leurs relevés.

La Poste propose d'aider les communes dans ces travaux en proposant divers services :

- 1) Auditer et contrôler l'ensemble des voies que la commune a déjà numérotées (Orthographe, positionnement géographique, absence de N°, absence de voies, toponymie).
- 2) Qualifier pour chacune des voies chaque N° (Positionnement, rattachement à la parcelle cadastrale, rattachement à la bonne voie)
- 3) Certification de chaque point adresse pour publication par la commune dans la Base Locale Adresse.
- 4) Formation pour permettre à la commune de maîtriser en toute autonomie la maintenance de sa Base Locale Adresse.

La proposition commerciale pour la mission de base est présentée aux élus. Elle s'élève à 3 960,00 € HT, soit 4 752,00 € TTC.

Les services administratifs de la commune peuvent également se charger de l'établissement de cette base par une étude du cadastre qui serait à vérifier soit par un passage dans chaque village, soit par une relecture attentive d'élus par exemple qui connaissent bien la commune. Le choix de cette solution permettrait de réduire le coût de cette mission.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide de confier ce travail aux services administratifs de la commune.

Devis d'électricité du logement 4 place de Trémargat

Monsieur le Maire annonce que suite à la décision du conseil municipal de rénover le logement communal sis 4 place de Trémargat, il est nécessaire de faire entièrement revoir le système électrique du logement vétuste, ainsi que la plomberie.

Pour l'électricité, deux entreprises ont été consultées :

Entreprise	Offre HT	Offre TTC
POHER Electricité	12 736,80 €	15 284,16 €
Gilles ROBERT	4 870,37 €	5 357,41 €

Pour la plomberie, une entreprise a été consultée, mais n'a pas fourni son devis avant la tenue de cette réunion de conseil municipal.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, valide les travaux proposés ; attribue le lot électricité à M. Gilles ROBERT pour un montant total de 5 357,41 € TTC ; autorise Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire au bon accomplissement de cette affaire.

Questions Diverses

- Madame Nadine HAMON, deuxième adjointe au Maire en charge des espaces communaux annonce qu'il y a un chantier de broyage de bois à prévoir. La commission se réunira afin de déterminer la date.
- La prochaine réunion du Conseil Municipal se tiendra lundi 18 juillet 2022 à 20 heures 30.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun Conseiller Municipal n'ayant d'autre point à aborder, Monsieur le Maire déclare close la séance du Conseil Municipal.