



Mairie
2, rue de Rennes
35137 BEDEE
Tél : 02.99.06.18.20

Convocation du 8 novembre
Publiée le 8 novembre

Conseillers Municipaux :

En exercice : 27
Quorum : 14

Présents : 20
Absents : 7
Procurations : 7
Votants : 27

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 14 NOVEMBRE 2022**

LE QUATORZE NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué conformément aux articles L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni à la salle du conseil municipal, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joseph THEBAULT, Maire.

PRESENTS : Joseph THEBAULT, Maire, Régine LEFEUVRE, Jean-Paul RONSIN, Elisabeth ABADIE, Michel HALOUX, Béatrice GAYVRAMA, Sophie RABORY, Sébastien GOUDARD, **Adjoints.** Annick VIVIEN, Raymond BLOUET, Jean RONSIN, Philippe MACOUIN, Chrystel CAULET, Mylène MENARD, Nicolas VOLLE, David LE LARGE, Mathieu LEVILLAIN, Christine PERTUISEL, Fabie GRIGNON, Mathias JOLY.

EXCUSÉS : Nicolas AUBIN, Agnès GODREUIL, Francine RABINIAUX, Mélynda HASSOUNA, Caroline COPPENS, Flavie ANNE, Pierre PIRON.

PROCURATIONS données par : Nicolas AUBIN à Sébastien GOUDARD
Agnès GODREUIL à Régine LEFEUVRE
Francine RABINIAUX à Annick VIVIEN
Mélynda HASSOUNA à Béatrice GAYVRAMA
Caroline COPPENS à Chrystel CAULET,
Flavie ANNE à Christine PERTUISEL,
Pierre PIRON à Jean-Paul RONSIN

SECRETAIRE de SEANCE : Béatrice GAYVRAMA

OBJET : AJOUT A L'ORDRE DU JOUR (N°2022-145)

Monsieur Le Maire propose au conseil municipal un ajout à l'ordre du jour de cette séance.

Il concerne le point 12 relatif au PLU de Montauban de Bretagne inscrit sur la note de synthèse et qui n'a pas été inscrit sur la convocation suite à une erreur matérielle.

Conformément à l'article 3 du règlement intérieur du conseil municipal, le Conseil Municipal, à l'unanimité valide cette modification de l'ordre du jour de la séance.

OBJET : ARRET du PROCES-VERBAL du 17 OCTOBRE (N°2022-146)

Monsieur Le Maire indique que le procès-verbal des délibérations du 17 octobre, cosigné du Maire et du secrétaire de séance a été transmis au conseil municipal.

Monsieur Le Maire soumet au vote son arrêt en application de l'article L2121-15 du CGCT, et du règlement intérieur du conseil municipal.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, arrête le procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 17 octobre, qui sera publié sur le site Internet de la ville de Bédée sous 8 jours.

OBJET : DECISION MODIFICATIVE N°1 AU BUDGET GENERAL (N°2022-147)

Michel HALOUX, Adjoint aux Finances, rappelle que le budget général 2022 a été adopté le 4 avril 2022 et qu'il s'équilibre en dépenses et recettes à :

- 3 950 880 € pour la section de fonctionnement,
- 3 515 627 € pour la section d'investissement.

Depuis, des recettes supplémentaires de fonctionnement représentant un montant cumulé de 120 859 € ont été notifiées à la commune. Par ailleurs, des charges de fonctionnement évaluées au plus juste lors du budget primitif, et insuffisantes pour certaines, doivent être abondées de crédits supplémentaires pour un montant de 253 000 €.

Ainsi, il indique le besoin d'augmenter les crédits :

- de 80 000 € environ au chapitre 011 « charges à caractère général » suite à l'augmentation des dépenses énergétiques et d'alimentation notamment,
- de 161 000 € au chapitre 012 « charges de personnel et frais assimilés » A ce propos, il détaille l'insuffisance des crédits liés à une erreur matérielle (oubli d'une ligne de salaire annuel dans le tableur), à la création d'un emploi pourvu en avril et d'un contrat aidé et à la majoration des traitements des fonctionnaires intervenue en juillet. S'y ajoutent les remplacements difficiles à prévoir, l'augmentation du COS et de l'assurance, le coût des agents en situation de sinistre.
- de 12 000 € au chapitre 65 « autres charges de gestion courante » lié notamment au versement de subvention aux écoles sur exercices antérieurs.

Dans ce contexte, l'excédent de fonctionnement est inférieur de 132 141 € à celui qui était prévu au budget, et cette situation risque de se reproduire l'an prochain.

Michel HALOUX présente la Décision Modificative au budget général, qui a été examinée en commission Finances le 24 octobre 2022. Cette dernière propose :

- dans la section « fonctionnement », de diminuer le virement de la section de fonctionnement à la section d'investissement d'un montant de 131 141 €, montant correspondant à la ventilation du supplément de charges de fonctionnement des chapitres « 011 » de 80 000 €, « 012 » de 171 000 € et « 65 » de 12 000 €, soit un total de 263 000 € et à la ventilation du supplément de produits de fonctionnement des chapitres « 70 » de 6 000 €, « 73 » de 1 670 €, « 74 » de 113 189 € et une diminution du chapitre « 012 » de 10 000 € soit un total de 130 859 €
- dans la section « investissement », de diminuer le virement provenant de la section fonctionnement d'un montant de 132 141 € en augmentant le chapitre de dépense « 20 immobilisations incorporelles » d'un montant de 12 000 €, en diminuant le poste de dépense « 23 immobilisations en cours » d'un montant de 114 141 € et en augmentant le chapitre de recette « 13 Subvention d'investissement » d'un montant de 30 000 €.

Les débats ont porté sur :

- l'augmentation conséquente des charges personnelles et l'impact sur les investissements prévus en 2023 ; notamment des travaux de voirie reportés,
- la nécessité de prendre des dispositions pour contenir cette augmentation en rappelant que la collectivité a intégré le centre de loisirs devenu municipal en 2021 et a conforté les services périscolaires,
- l'augmentation annoncée des coûts énergétiques en 2023 (+157%) qui rendra l'élaboration du budget 2023 difficile,
- le niveau d'équipements communaux qui est celui d'une commune plus importante en précisant que les nombreux services municipaux ne sont pas producteurs de richesses et qu'il va falloir revaloriser leur tarification.

VU l'article L.2312-1 du CGCT,

A l'unanimité, le conseil municipal :

- adopte la décision modificative n°1 au budget général 2022,
- mandate Monsieur Le Maire à l'effet de procéder aux écritures budgétaires s'y rapportant.

Imputation Budgétaire M 14	Nature	Augmentation de Crédits	Diminution de Crédits
Fonctionnement - Dépenses		263 000.00	-142 141.00
011 / 60623 / 020	Autres frais divers	6 000,00	
011 / 60622 / 020	Carburants	4 000,00	
011 / 6188 / 020	Autres frais divers	10 000,00	
011 / 6226 / 020	Honoraires	5 000,00	
011 / 6232 / 024	Fêtes et cérémonies	5 000,00	
011 / 60612 / 814	Énergie - électricité	50 000,00	
012 / 6218 / 020	Autre personnel extérieur	20 000,00	
012 / 64111 / 020	Rémunération Personnel titulaire	15 000,00	
012 / 64114 / 020	Personnel titulaire - Indemnité inflation	5 000,00	
012 / 64131 / 020	Rémunération Personnel Non titulaire	70 000,00	
012 / 6451 / 020	Cotisations à l'u.r.s.s.a.f.	10 000,00	
012 / 6474 / 020	Versements aux autres oeuvres sociales	14 000,00	
012 / 64162 / 020	Emplois d'avenir	18 000,00	
012 / 6455 / 020	Cotisations pour assurance du personnel	6 000,00	
012 / 6458 / 020	Cotisations aux autres organismes sociaux		- 10 000,00
012 / 64138 / 422	Autres indemnités	12 000,00	
012 / 6475 / 422	Médecine du travail	1 000,00	
65 / 6531 / 021	Indemnités élus	2 000,00	
65 / 6574 / 211	Subventions de fonctionnement aux associations et autres personnes de droit privé	10 000,00	
021 / 023 / OPFI / 01	Virement à la section d'Investissement		- 132 141,00
Fonctionnement - Recettes		120 859.00	

70 / 70388 / 020	Autres redevances et recettes diverses	2 000,00	
70 / 7062 / 321	Redevances et droits des services à caractère culturel	4 000,00	
73 / 73223 / 01	Fonds de péréquation des ressources communales et intercom.	1 670,00	
74 / 74121 / 01	Dotations de solidarité rurale	55 229,00	
74 / 74832 / 01	Attribution du fonds départemental de péréquation de la TP	5 399,00	
74 / 7482 / 01	Compensation pour perte de taxe additionnelle aux droits de	42 154,00	
74 / 74127 / 01	Dotations nationales de péréquation	10 407,00	
Investissement - Recettes		30 000,00	-132 141,00
021 / 021 / OPFI / 01	Virement de la section d'exploitation		- 132 141,00
13 / 1326 / 77 / 833	Autres établissements publics locaux	30 000,00	
Investissement - Dépenses		12 000,00	- 114 141,00
20 / 2051 / 100 / 020	Concessions et droits similaires	12 000,00	
23 / 2315 / 69 / 822	Installations, matériel et outillage techniques		- 114 141,00

OBJET : DECISION MODIFICATIVE N°1 AU BUDGET ASSAINISSEMENT (N°2022-148)

Michel HALOUX, Adjoint aux Finances, rappelle que le budget 2022 de l'assainissement a été adopté le 4 avril 2022 et qu'il s'équilibre en dépenses et recettes à :

- 432 663.22 € pour la section de fonctionnement,
- 346 783.51 € pour la section d'investissement.

Il présente La Décision Modificative, examinée en commission Finances du 24 octobre.

Elle majore les dépenses de fonctionnement de 2000 € afin de permettre de payer une participation au coût de l'étude engagée par Montfort communauté pour procéder au diagnostic des infrastructures d'assainissement du territoire. Cette étude constituera une base de travail pour le transfert de la compétence assainissement en 2026.

VU l'article L.2312-1 du CGCT,

A l'exception d'une abstention (Raymond BLOUET) le conseil municipal, à l'unanimité des votants :

- adopte la décision modificative n°1 au budget assainissement 2022,
- mandate Monsieur Le Maire à l'effet de procéder aux écritures budgétaires s'y rapportant.

Imputation	OUVERT	REDUIT	Commentaires
D F 011 61523		2 000,00	
D F 65 658	2 000,00		

DETAIL PAR SECTION		Investissement	Fonctionnement
Dépenses	Ouvertures		2 000,00
	Réductions		2 000,00
Recettes	Ouvertures		
	Réductions		
Equilibre :	Ouv. - Red.		

EQUILIBRE	
Solde Ouvertures	2 000,00
Solde Réductions	2 000,00
Ouv. - Red.	

OBJET : REVISION DES LOYERS DES LOGEMENTS COMMUNAUX (2022-149)

Régine LEFEUVRE, Adjointe aux Affaires Sociales, rappelle qu'il y a près de 200 logements abordables sur la commune. Ces logements conventionnés avec l'Etat sont loués sur conditions de ressources.

Certains d'entre eux appartiennent à la commune ; en l'occurrence les 20 appartements situés « Résidence du Prieuré » et un appartement situés au Hameau des Poètes (allée du Meunier).

Les conditions et les modalités de révision ont été fixées par la Loi 89-462 du 6 juillet 1989 et précisées par la loi ALUR de 2014.

La variation applicable au loyer principal se base sur les variations des valeurs trimestrielles de l'IRL (Indice de Référence des Loyers) sur une période de référence de un an.

Au 1^{er} janvier 2022, elle représentera une augmentation de 3,5 %.

Monsieur Le Maire propose au Conseil Municipal de se positionner sur la revalorisation des loyers des logements abordables communaux, et d'appliquer aussi cette revalorisation aux logements intermédiaires du Hameau des Poètes.

VU l'article L.2121-29 du CGCT,

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

applique l'augmentation de 3,5% sur les loyers des logements abordables et intermédiaires de la commune, précise qu'elle s'appliquera au 1er janvier 2023 sauf pour les locataires occupant le logement depuis moins d'un an, à cette date,

mandate Monsieur Le Maire à l'effet d'exécuter cette délibération et de la notifier au comptable de la collectivité.

OBJET : CONVENTION CAF / CTG DE BONUS TERRITOIRE (2022-150)

Sophie RABORY, Adjointe déléguée aux affaires scolaires, rappelle que par délibération du 17 janvier 2022, le Conseil Municipal a validé la signature de la nouvelle Convention Territoriale Globale entre la CAF, les communes du territoire communautaire et la Communauté de communes Cette convention est conclue pour 5 ans (2022 à 2026).

Se substituant aux précédents contrats, notamment les Contrats Enfance Jeunesse (CEJ), cet unique mode de contractualisation avec les collectivités :

- Met fin à des financements hétérogènes,
- Porte sur toutes les thématiques de l'action sociale,
- S'appuie sur une vision globale et transversale du territoire et de ses besoins,
- Harmonise et simplifie la politique de financement à toutes les structures,
- Renforce le pilotage des projets de territoire

En complément de la CTG, le bonus territoire est une aide financière complémentaire à la prestation de services versée aux structures soutenues financièrement par une collectivité engagée auprès de la CAF dans un projet de territoire au service des familles.

Les trois avenants à la Convention Territoriale Globale prévoient de verser à la commune :

- 3025,05 € pour 20 167 heures d'accueil au centre de loisirs ACMSH (temps périscolaire)
- 3471,60 € pour 23 144 heures d'accueil au centre de loisirs ACMSH (temps extrascolaire)
- 86,10 € pour 574 heures d'accueil à l'ACMSH Espaces (accueil adolescent)

Monsieur Le Maire propose de valider ces avants à la CTG et de lui donner une délégation pour signer les avenants ultérieurs à la CTG.

VU l'article L.2121-29 du CGCT,

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- approuve les 3 avenants à la CTG, de bonus territoire, à conclure avec la CAF d'Ille et Vilaine,
- mandate Monsieur Le Maire à l'effet de les signer et les exécuter.

OBJET : CONVENTIONS DE PARTICIPATIONS SCOLAIRES (2022-151)

Sophie RABORY, Adjointe déléguée aux Affaires Scolaires, rappelle qu'un accord intercommunal est établi entre les 8 communes de Montfort Communauté concernant les participations scolaires à verser par la commune de domicile pour ses élèves scolarisés hors commune, à la commune « d'accueil » depuis plusieurs années.

Par délibération du 18/10/2021, le conseil municipal a validé cette convention pour 3 années scolaires (2020-2021, 2021-2022, 2022-2023). Cet accord conventionnel déroge aux règles de droit qui prévoient de solliciter le coût réel à la commune de résidence de l'élève. Aux termes de cet accord, le montant versé aux communes d'accueil est le même pour toutes les communes ; 80 % du montant moyen des couts élèves des 6 communes disposant d'écoles (soit 1030€ pour un élève de maternelle et 280 € pour un élève d'élémentaire pour l'année scolaire 2021/2022).

En complément, Monsieur Le Maire propose d'établir des conventions de participations scolaires avec des établissements scolaires privés du premier degré qui sont sous contrat d'association avec l'État et qui accueillent des enfants domiciliés sur la commune :

- avec l'école Notre-Dame de Montfort (même montant que la convention intercommunale),
- avec l'école Saint-Melaine de Pleumeleuc (même montant que la convention intercommunale),
- avec l'école St Martin de Romillé qui demande seulement le cout des fournitures scolaires (soit 45,50 € pour un élève d'élémentaire et 30 € pour un élève de maternelle l'an dernier).

VU les articles L212-8 et R212-21 du Code de l'Education relatifs aux contributions financières des frais de scolarisation des élèves scolarisés hors de leur commune de résidence, et l'article L442-5-1 qui précise qu'il s'agit d'une dépense obligatoire pour les élèves scolarisés dans établissement privé du premier degré sous contrat d'association.

A l'unanimité, le conseil municipal :

- décide de conclure des conventions de participations financières avec l'école Notre-Dame de Montfort, avec l'école Saint-Melaine de Pleumeleuc et avec l'école St Martin de Romillé pour les années scolaires 2020-2021, 2021-2022, et 2022-2023,
- charge Monsieur Le Maire de signer et exécuter ces conventions en mandatant les sommes dues à ces établissements.

OBJET : TARIF DE LOCATION D'UNE SALLE DE MUSIQUE DU POLE CULTUREL (2022-152)

Elisabeth ABADIE, Adjointe déléguée à la Culture et au Tourisme, rappelle que le pôle culturel comprend deux petites de musique bien isolées phoniquement. Faisant suite à la demande d'un particulier qui joue de la trompette et qui souhaite répéter plusieurs fois par semaine en dehors de son domicile, elle propose de fixer un tarif horaire de location de la plus petite salle de musique de LaCoustik.

Elle rappelle que la commune loue l'auditorium à une association de musiciens amateurs pour 300 €/ an.

Monsieur Le Maire propose de fixer le coût horaire de location en précisant que :

- ces locations s'adressent aux particuliers de la commune,
- le planning des réservations sera géré par le régisseur de l'auditorium,
- les répétitions de musique ne pourront avoir lieu que pendant les horaires d'ouverture de l'établissement,
- cette utilisation pourra faire l'objet de convention dès lors que les utilisateurs seront des enfants mineurs,
- les recettes de ces locations seront encaissées par la régie de recettes « Culture », dont les modalités de règlement seront précisées par arrêté municipal.

Les débats ont porté sur :

- l'intérêt de développer les activités musicales au pôle culturel,
- la possibilité d'y accueillir des interventions de l'école de musique du Pays de Brocéliande.

VU l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

A l'unanimité, le conseil municipal :

- fixe le tarif horaire de location à 3 €,
- valide les conditions précitées,
- précise que le planning des réservations et les encaissements seront gérés par le régisseur de l'auditorium, également régisseur de la régie de recettes « Culture ».

OBJET : CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE - ORT (2022-153)

Monsieur le Maire rappelle que le programme « Petites Villes de Demain » donne aux communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité et à leur intercommunalité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, respectueuses de l'environnement.

Ce programme national constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Pour répondre à ces ambitions, « Petites Villes de Demain » est un cadre d'action conçu pour accueillir toutes formes de contributions, au-delà de celles de l'ETAT et des partenaires financiers du programme (les ministères, l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), la Banque des Territoires, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), CEREMA, l'Agence de la transition écologique (ADEME)). Le programme est décliné et adapté localement.

En qualité de commune constitutive d'un pôle structurant du territoire communautaire, la commune de Bédée a indiqué son souhait d'adhérer au programme « Petites Villes de Demain » aux côtés des communes de Montfort-sur-Meu et Pleumeleuc et de Montfort Communauté.

Le conseil municipal en a délibéré le 12 avril 2021. La commune a été officiellement retenue au programme le 8 mars 2021 par avenant à la convention de labellisation. « PVD ».

L'adhésion au programme doit permettre aux collectivités d'élaborer et de mettre en œuvre leur projet de dynamisation à travers une opération de revitalisation de territoire (ORT).

Créée en 2018 par l'article 157 de la loi ELAN, l'opération de revitalisation de territoire est un outil au service des collectivités pour la mise en œuvre d'un projet urbain, économique et social, dont l'objectif est de consolider les fonctions des centralités et de créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT est créatrice de droits et déploie un ensemble de mesures réglementaires, juridiques et fiscales facilitatrices pour la dynamisation des centres-villes et des centres-bourgs, et notamment :

- Le renforcement de l'activité commerciale en centralité ;

- La facilitation de la rénovation et réhabilitation de l'habitat ;
- L'aide à la maîtrise du foncier ;
- Le traitement des friches urbaines et la valorisation du patrimoine bâti.

Cette démarche d'attractivité s'inscrit directement dans le cadre du contrat territorial de relance et de transition écologique (CRTE). L'ORT donne ainsi lieu à une convention cosignée par l'État, Montfort Communauté, les communes de Bédée, Montfort-sur-Meu et Pleumeleuc, ainsi que par d'autres partenaires susceptibles d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention, comme la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne.

Cette convention, conclue pour une durée de cinq ans, définit le projet de dynamisation des centralités du territoire, qui repose sur trois axes stratégiques :

- Promouvoir le renouvellement urbain et la densification :
 - Maintenir et accentuer la vitalité des centralités malgré la rareté du foncier ;
 - Faciliter l'équilibre financier des projets en centralité ;
 - Rendre les centralités attractives pour les investisseurs.
- Soutenir l'identité et les spécificités de chaque centralité :
 - Valoriser le patrimoine, les labels, les espaces publics ;
 - Miser sur l'animation et le lien social ;
 - Pérenniser le commerce et l'économie de proximité.
- Améliorer l'accessibilité des centralités :
 - Assurer l'articulation et la complémentarité des sous-pôles et quartiers ;
 - Trouver un équilibre entre mobilité douce et mobilité motorisée ;
 - Accroître l'accessibilité de la gare de Montfort-sur-Meu.

Pour répondre à cette stratégie partagée, un programme d'actions a été décliné sur chacune des trois Petites Villes de Demain, en fonction de leurs objectifs propres.

Quinze actions portent sur la commune de Bédée, et répondent aux cinq orientations suivantes :

- Étendre et structurer le centre-bourg ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Faciliter les déplacements doux ;
- Poursuivre l'animation du centre-bourg ;
- Conforter l'accès aux services et équipements.

En plus du financement d'un poste de cheffe de projet « Petites villes de demain », des actions portées par Montfort Communauté sur un périmètre plus large que la commune serviront également l'attractivité de la centralité, notamment en matière d'amélioration de l'habitat et d'attractivité commerciale.

Un secteur d'intervention dans lequel s'appliquent les mesures réglementaires, juridiques et fiscales de l'ORT, a été délimité sur chacune des trois Petites villes de demain en fonction du programme d'actions.

La convention pourra évoluer par voie d'avenant, en particulier pour ajuster les périmètres des secteurs d'intervention ou ajouter de nouvelles actions, et sa mise en œuvre sera évaluée annuellement par le comité de pilotage.

La gouvernance de l'ORT est assurée par Montfort Communauté en partenariat avec les communes de Bédée, Montfort-sur-Meu et Pleumeleuc, et l'État, en coordination avec la gouvernance mise en place pour le suivi et l'évaluation du CRTE.

Le projet de territoire doit être formalisé notamment par une convention d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire). Cette démarche et la préparation de la convention ORT font l'objet d'un accompagnement de Montfort Communauté avec l'appui de la cheffe de projet.

Monsieur le Maire rappelle qu'elle intervenue à la commission urbanisme du 10 octobre pour :

- rappeler les objectifs et orientations retenues pour chaque centralité
- présenter les enjeux identifiés au niveau des 3 communes et le périmètre de centralité envisagé pour chacune,
- et présenter les outils d'action mobilisables dans le cadre de l'ORT.

La présentation de ce sujet a suscité des débats sur l'intérêt majeur de cette convention ORT pour la commune, et des outils et partenaires qu'elle peut mobiliser. Ces dispositifs faciliteront le développement et le renouvellement urbain à moyen terme, sachant que la Loi ZAN fixe des objectifs et des échéances de réduction de la consommation foncière.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, et notamment son article 157 introduisant les opérations de revitalisation de territoire ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment son article L303-2 définissant les opérations de revitalisation de territoire ;

Vu la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, du 21 février 2022, renforçant les opérations de revitalisation de territoire ;

Vu le programme Petites villes de demain lancé le 1er octobre 2020 par le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;

Vu la convention d'adhésion au programme Petites villes de demain, conclue le 12 mai 2021 entre l'État, Montfort Communauté et les communes de Bédée, Montfort-sur-Meu et Pleumeleuc, et son avenant du 8 mars 2022, engageant les collectivités bénéficiaires à formaliser leur projet de revitalisation par une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la convention d'adhésion au programme ;

A l'unanimité, le conseil municipal :

- approuve la convention d'opération de revitalisation de territoire et ses annexes, et notamment la stratégie partagée, le programme d'actions et les périmètres des secteurs d'intervention ;
- autorise le Maire ou son représentant à signer, conjointement avec Montfort Communauté et les communes de Montfort-sur-Meu et Pleumeleuc, la convention d'opération de revitalisation de territoire et ses éventuels avenants, ainsi que tout document afférent ;
- autorise le Maire ou son représentant à solliciter tout financement nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, et à signer tout document afférent.

OBJET : REDUCTION DU PRIX DE CESSION DU LOT « MAISON HELENA » (2022-154)

Monsieur le Maire rappelle la commune a conclu une convention de partenariat avec ESPACIL HABITAT par délibération du 18 juin 2018 pour réaliser une résidence seniors au sein du nouveau quartier de la Bastille, sur un lot de 2516 m².

Le conseil municipal a retenu le concept de la Maison Hélène, qui prévoit d'organiser un projet de vie au sein de la résidence de 25 logements locatifs conventionnés.

Le permis de construire a été délivré le 3 janvier 2022 et ESPACIL envisage de commencer les travaux au printemps 2023. Néanmoins, la programmation de cette opération et le lancement des consultations de marchés de travaux restent subordonnés à la validation du plan de financement par le Comité de Direction d'ESPACIL HABITAT. À ce stade et compte tenu de l'inflation du coût des travaux et de la demande de la commune d'élargir les couloirs qui sont importants dans ce concept, l'estimation a été actualisée à 2,934 M € HT et majorée de 500 000 € HT en un an.

En outre, les représentants d'ESPACIL HABITAT en charge de ce projet ont rappelé les différences de montants alloués au titre des aides à la pierre entre les communautés de communes et Rennes Métropole ; ce qui peut fragiliser l'engagement de programmes dans les territoires non métropolitains. Dans ce contexte, le délai de récupération des fonds propres engagés par ESPACIL est de plus de 65 ans et dépasse la durée maximale admissible.

L'engagement de ce programme est subordonné à une réduction du coût à la charge du bailleur social.

Monsieur le Maire indique que la commune est sollicitée pour consentir un effort supplémentaire sur la charge foncière et la réduire de 100 000 €.

Initialement, la vente au bailleur social était envisagée à prix très inférieur à celui des autres lots ; à savoir 70 € HT/m² de SHAB (soit 125 496 € HT), complétée de la prise en charge de places de stationnements.

Ce prix bas est lié à l'offre de logements locatifs qu'Espacil pourra proposer à des seniors dont les ressources financières sont peu élevées, et qui est attendue de ce public. Ce partenariat permettra de faciliter l'hébergement de seniors encore valides et il participera à leur bien vieillir puisque le concept prévoit une vie en communauté et la présence d'un personnel à mi-temps. Les élus ont visité plusieurs structures analogues et ont pu mesurer la pertinence du concept.

Concernant les aides consenties par Montfort Communauté, ESPACIL percevra l'aide allouée sur le dispositif actuel qui sera bientôt obsolète, et qui est nettement inférieur au barème plus favorable envisagé dans le prochain PLH.

En application de l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités territoriales, Monsieur Le Maire propose de fixer le prix de cession du lot « résidence seniors » de 2516 m² du lotissement de la Bastille dédié à la maison Hélène au prix 25 496 € HT.

Les débats ont porté sur :

- Le rythme de commercialisation des lots mis en vente, et les recettes attendues,
- Les raisons du moindre intérêt pour les lots G1 à G8.

A l'unanimité, le conseil municipal :

- Fixe le prix de vente du lot « résidence seniors » du lotissement communal de la Bastille à 25 496 € HT; prix assujetti à la TVA immobilière sur marge,
- Précise que la vente définitive, qui fera l'objet d'une délibération ultérieure, interviendra au profit d'ESPACIL Habitat, bailleur social pour y réaliser une maison Helena de 25 logements conventionnés dans le cadre du partenariat conclu avec la commune,
- Charge Monsieur Le Maire de solliciter l'avis de France Domaine sur ce prix.

OBJET : COMPLEMENT au PROGRAMME D'ENQUETE PUBLIQUE DE CLASSEMENT- DECLASSEMENT (2022-155)

Jean-Paul RONSIN, Adjoint « Voirie /Environnement/Agriculture » rappelle que par délibération du 22 novembre 2021, le conseil municipal a décidé de soumettre à enquête publique un programme de Classements et de Déclassements du domaine public de voies et chemins, en application de dispositions du Code Rural et du Code de La Voirie Routière.

Ce programme vise à procéder à des régularisations cadastrales de chemins ou portions de voies, ainsi qu'à des cessions aux riverains. Il a fait l'objet d'un complément validé par délibération du 7 février 2022.

Jean-Paul RONSIN présente une autre demande examinée en Commission Urbanisme le 10 octobre dernier.

La demande concerne le déclassement d'une emprise d'espaces verts d'environ 200 m² se situant dans le 1^{er} ilot du quartier de la Motte Jubin - Rue des Ajoncs. Les riverains ont demandé à l'acquérir afin d'agrandir leur maison bordante.

Monsieur Le Maire rappelle que cette emprise faisait partie de la ZAC de la Motte Jubin réalisée par le Groupe Launay, qui a rétrocédé les espaces publics à la commune.

Considérant que cette emprise ne porte pas atteinte à la préservation des allées piétonnes du quartier, la commission urbanisme a émis un favorable à cette cession après déclassement.

Les débats ont porté sur le prix de vente proposé à 200 € m², et l'intérêt de conserver des emprises d'espaces verts et les arbres existant sur le domaine public, que beaucoup de riverains demandent à abattre.

Monsieur Le Maire propose de valider cet ajout au prochain programme d'enquête publique.

VU les articles R141-4 à R141-10 du Code de la Voirie Routière,

A l'unanimité, le conseil municipal :

- décide d'ajouter au prochain programme d'enquête publique de classements et déclassements de voies et chemins ruraux une emprise d'espace vert engazonné de 200 m² environ, située à du quartier de la Motte Jubin - Rue des Ajoncs»,
- précise que ce complément s'ajoute au programme validé par le conseil municipal les 22 novembre et 7 février 2022,
- mandate Monsieur le Maire à l'effet d'assurer les diverses formalités inhérentes à l'enquête publique,
- précise que le conseil municipal délibérera après l'enquête publique pour valider les classements et les déclassements et les cessions.

OBJET : PLU de MONTAUBAN AVIS UR LA MODIFICATION (2022-156)

Monsieur le Maire rapporte que le maire de la ville de Montauban de Bretagne lui a notifié le projet de modification du PLU par courrier reçu le 20 octobre dernier.

Le projet de modification du PLU de Montauban consiste à :

- reclasser une partie de la parcelle ZH n°347 donnant sur la rue Jean Sullivan, de zone industrielle et artisanale (UA1) en zone pavillonnaire (UE2) sur 1 100 m² environ, pour l'implantation d'une maison d'assistantes maternelles
- créer au sein de la zone urbaine de centre-ville (UC), un sous-secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général (UC1) sur 4 300 m² environ, pour l'implantation d'une résidence pour seniors
- créer au sein de la zone urbaine de transition entre centre-ville et zones pavillonnaires (UD), un sous-secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général (UD2) sur 4 300 m² environ, pour l'implantation de logements sociaux et d'une maison médicale
- apporter plusieurs modifications mineures portant sur les règles d'implantation en zone UE, de hauteur maximale dans les zones urbaines à dominante d'habitat (UC, UD et UE), de volumétrie et de types de toitures pour le sous-secteur UC1, d'aspects extérieurs des toitures, notamment pour l'installation de capteurs solaires, dans les zones urbaines à dominante d'habitat, d'obligation de créer des stationnements, et d'emprise au sol pour le sous-secteur UD2.

Ces modifications qui n'auront pas d'incidence sur le PLUi, ont été présentées en commission urbanisme le 10 octobre.

En tant que commune limitrophe, la commune de Bédée fait partie des Personnes Publiques Associées à cette procédure de modification et l'avis du conseil municipal est sollicité.

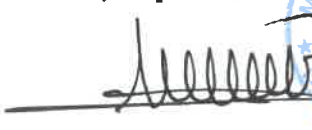
Les débats et interventions ont porté sur :

- l'importante consommation foncière de la ville de Montauban à l'échelle du Pays de Brocéliande,
- les impacts futurs de la loi ZAN.

VU L'article L153-40 du Code de l'Urbanisme

A l'unanimité, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la ville de Montauban de Bretagne.

LE MAIRE,
Joseph THEBAULT.



LA SECRETAIRE de SEANCE,
Béatrice GAYVRAMA

