

**PROCES-VERBAL**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2022**  
**ARRETE LE 17 OCTOBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-six septembre, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

*Date de l'envoi de la convocation : 20 septembre 2022.*

**PRESENTS :**

BENOIT Jean-François, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLLOT David, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MAUX Thierry, LE MOIGNE Christine, LEVY Christelle, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, PECHA Virginie, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

LAVENU DE NAVERAN Hélène et LINTANF Goulven sont arrivés après l'appel.

**ABSENTS :**

- BERNU Sylvain donne pouvoir à M'BAREK Sébastien,
- CAURET Camille donne pouvoir FORTIN Céline,
- GILLARD Nadine donne pouvoir à LE MOIGNE Christine,
- L'HEVEDER Jérôme donne pouvoir à LEVY Christelle,
- RICHEUX Laëtitia donne pouvoir à LINTANF Goulven,
- ARTHEMISE Fabienne

**SECRETAIRE DE SEANCE :** LE MAUX Thierry

**ORDRE DU JOUR**

- 1) *Gestion du patrimoine - Création d'un poste de rebours gaz au lieu-dit « Le Grand Long Rivage » à Meslin*
- 2) *Urbanisme - Présentation des régularisations de voiries*
- 3) *Urbanisme - Mise à jour du tableau de classement de voirie communale*
- 4) *Affaires générales - Procès-verbal du Conseil municipal du 18 juillet 2022 – Approbation*
- 5) *Affaires générales - Compte-rendu des décisions prises par le Maire par délégation du Conseil*
- 6) *Action éducative - Information sur la rentrée 2022*
- 7) *Action éducative - Pôle enfance de Planguenoual - Refacturation des repas ALSH*
- 8) *Ressources humaines - Protection sociale complémentaire – Adhésion à la convention de participation pour le risque prévoyance souscrite par le Centre de Gestion des Côtes d'Armor*
- 9) *Ressources humaines - Indemnisation pour travail du dimanche et des jours fériés*
- 10) *Foncier - ZAC du Liffré - Cession de terrain à bâtir au bailleur social NEOTOA*
- 11) *Urbanisme - Aides individuelles au ravalement de façades - Attributions*
- 12) *Point sur l'activité de Lamballe Terre & Mer*
- 13) *Questions diverses*

**GESTION DU PATRIMOINE**  
**CREATION D'UN POSTE DE REBOURS GAZ AU LIEUDIT « LE GRAND LONG RIVAGE » A MESLIN**

L'opération est présentée à l'assemblée par GRT Gaz, porteur du projet.  
*Ce point ne fait pas l'objet d'une délibération.*

Teneur des discussions

*La présentation faite par le représentant de GRTgaz a suscité diverses questions et remarques de la part d'élus (Caroline MERIAN, Jean-Luc GUMARD, Yves MEGRET, Sébastien M'BAREK et Colette LE BOUCHER), sur les spécificités de l'installation (sécurité, fonctionnement, mise en service, nature et prix du gaz, ...). Le représentant de GRTgaz a renseigné les élus sur les divers aspects techniques et financiers abordés.*

**URBANISME**  
**PRESENTATION DES REGULARISATIONS DE VOIRIES**

Afin d'établir un tableau de classement de voirie dès 2018 à la suite de la fusion des communes de Lamballe et Meslin, puis en 2019 à la suite de la fusion des communes de Lamballe, Morieux et Planguenoual, un travail collaboratif a été entrepris entre les services urbanisme, patrimoine, foncier et SIG. Il a permis d'établir une base de données voirie et d'engager diverses régularisations de voirie, notamment avec la DGFIP. Un bilan technique et horaire du travail réalisé est proposé à l'assemblée.  
*Ce point ne fait pas l'objet d'une délibération.*

Teneur des discussions

*La présentation faite par le service SIG a suscité diverses questions et remarques de la part des élus, notamment sur le classement des routes départementales et les travaux effectués sur ces routes (Thierry LE MAUX), sur le devenir des panneaux d'information (Goulven LINTANF), sur les solutions apportées en cas de doublons de nom de rues (Sébastien M'BAREK) et sur l'absence de nom d'une rue d'un lotissement (Colette LE BOUCHER).*

*Le service SIG a expliqué que les routes départementales font l'objet d'un classement au tableau des voies départementales et que lorsque la commune intervient sur ces voies, elle le fait conventionnellement par le biais de permissions de voirie. Par ailleurs, les panneaux d'information sur les lieudits seront maintenus car les modifications concernent uniquement la numérotation ; en cas de doublon de nom de rue, une différenciation est faite par la numérotation. S'agissant des voies privées, notamment dans les lotissements, elles ne sont pas concernées car elles n'appartiennent pas au domaine public.*

*En réponse à la remarque de Jean-Luc GUYMARD quant à la communication des changements de numérotation auprès d'autres services municipaux et/ou intercommunaux, le service SIG a répondu que les échanges interservices sont actuellement en cours.*

*Alain GOUEZIN invite les élus à faire remonter leurs remarques ou questionnements au service SIG pour régularisation éventuelle.*

**Délibération n°2022-086**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

**URBANISME**  
**MISE A JOUR DU TABLEAU DE CLASSEMENT DE VOIRIE COMMUNALE**

Conformément à la circulaire n°426 du 31 juillet 1961 relative à la voirie communale, il est nécessaire de disposer d'un tableau de classement reprenant l'ensemble des voies communales (voies à caractère de rue, de place publique et de chemin), qui est indispensable pour pouvoir procéder au

classement et déclassement de voies.

Après analyse des nouvelles données du cadastre (parcelles cadastrées ou non), un nouveau tableau de classement des voies a été établi pour l'ensemble de Lamballe-Armor. Il remplace ainsi celui qui a été validé lors du Conseil municipal du 14 novembre 2019.

Vu la délibération n°2019-187 du 4 novembre 2019, approuvant le nouveau tableau de classement annexé, dont le linéaire total s'établit à 384 954 mètres, dont 111 376 mètres à caractère de rue, 4 666 mètres à caractère de place publique (23 334 m<sup>2</sup> ayant une largeur d'emprise de 5 mètres) et 268 912 mètres à caractère de chemin,

Teneur des discussions

*La délibération n'a donné lieu à aucun débat.*

**Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- ABROGE le tableau du 4 novembre 2019, arrêté par la délibération n°2019-187,
- APPROUVE le nouveau tableau de classement ci-après, dont le linéaire total s'établit à 395 450 mètres, dont 121 689 mètres à caractère de rue, 4 728 mètres à caractère de place publique et 269 033 mètres à caractère de chemin,
- DIT que ce tableau sera actualisé en fonction des créations de voies, des classements de chemins ruraux en voies communales et des déclassements de voies communales en chemins ruraux,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

**Délibération n°2022-087**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

**AFFAIRES GENERALES**

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2022 - APPROBATION**

Afin d'assurer l'information du public, le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le procès-verbal de chaque séance, rédigé par le (les) secrétaire (s), est arrêté au commencement de la séance suivante, et signé par le Maire et le secrétaire. Il contient la date et l'heure de la séance, les noms du président, des membres de l'assemblée délibérante présents ou représentés et du(des) secrétaire(s) de séance, le quorum, l'ordre du jour de la séance, les délibérations adoptées et les rapports au vu desquels elles ont été adoptées, les demandes de scrutin particulier, le résultat des scrutins précisant, s'agissant des scrutins publics, le nom des votants et le sens de leur vote, et la teneur des discussions au cours de la séance.

Dans la semaine qui suit la séance au cours de laquelle il a été arrêté, le procès-verbal est publié sous forme électronique de manière permanente et gratuite sur le site internet de Lamballe-Armor et un exemplaire sur papier est mis à la disposition du public. L'exemplaire original du procès-verbal, qu'il soit établi sur papier ou sur support numérique, est conservé dans des conditions propres à en assurer la pérennité.

Il convient à ce titre que l'assemblée délibérante le valide ou demande à le modifier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-15,

Teneur des discussions

*La délibération n'a donné lieu à aucun débat.*

## **Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- ARRETE le procès-verbal du Conseil municipal du 18 juillet 2022, ci-après,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

### **Délibération n°2022-088**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

<p align="center"><b>AFFAIRES GENERALES</b> <b>COMPTE-RENDU DES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE PAR DELEGATION DU CONSEIL</b></p>
---

L'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le Maire doit rendre compte des décisions prises dans le cadre des délégations accordées.

Vu la délibération n°2022-029 du 25 avril 2022, relative aux délégations octroyées au Maire par le Conseil municipal,

#### Teneur des discussions

*La délibération n'a donné lieu à aucun débat.*

#### **Après cette présentation,**

Le Conseil municipal prend acte des décisions prises par le Maire :

- **Dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme relative à la démolition, à la transformation ou l'édification des biens municipaux**
  - o Décision n°2022-415 du 17 juin 2022 portant sur une demande de déclaration de préalable de travaux pour l'abattage d'un marronnier situé « Promenade du Château » rendu nécessaire suite à un stress hydrique provoquant sa mort
  - o Décision n°2022-455 du 30 juin 2022 portant sur le dépôt d'une demande de permis d'aménager pour la restauration de la Lande du Gras et de renaturation de l'ancien terrain de football de Meslin
  - o Décision n°2022-484 du 12 juillet 2022 portant sur une demande de permis de construire pour l'aménagement de locaux associatifs dans la partie centrale du bâtiment des Augustins situé 11 rue des Augustins à Lamballe-Armor
- **Préparation, passation, exécution et règlement des marchés et accords-cadres et leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget**
  - o Décision n°2022-478 du 7 juillet 2022 portant sur la signature du marché n°22AM054 relatif à la construction d'un belvédère au jardin public Louis Gouret à Lamballe-Armor – Attribution du marché à l'entreprise SAUZET – PLÉLO pour un montant de 83 998,01 € H.T.
  - o Décision n°2022-574 du 22 août 2022 portant sur la signature des marchés n°22AM059 et n°22AM060 relatifs à l'aménagement et la valorisation de l'accès littoral de Port Morvan – Attribution des marchés :
    - Lot n°1 « Terrassements, voirie et assainissement » à la société COLAS BAIE D'ARMOR – PLOUFRAGAN pour un montant estimé de 124 436,00 € H.T. (tranche ferme + tranche optionnelle 1 + tranche optionnelle 2 + tranche optionnelle 3),
    - Lot n°2 « Mobilier, plantations, maçonnerie et signalétique » à la société GOLFE BOIS CRÉATION – LANDÉVANT pour un montant estimé de 124 957,41 € H.T. (tranche ferme + tranche optionnelle 1 + tranche optionnelle 2 + tranche optionnelle 3).

**ACTION EDUCATIVE  
POINT SUR LA RENTREE 2022**

Un compte rendu de la rentrée scolaire et de l'activité périscolaire est présenté à l'assemblée.  
*Ce point ne fait pas l'objet d'une délibération*

Teneur des discussions

*La présentation faite par Laurence URVOY a suscité des remarques de la part de Colette Le Boucher et Stéphane de Sallier Dupin sur les délais de prévenance (2 jours) en cas d'absence à la cantine, plus particulièrement si l'élève est malade.*

*Laurence Urvoy explique que ce délai est en lien avec la logistique spécifique à la restauration collective et que, par ailleurs, un effort particulier est déjà fait au niveau de la commune sur la tarification des repas.*

*Monsieur le Maire ajoute que si on devait revoir cette pratique de gestion simplifiée, il faudrait dans ce cas prendre en compte l'ensemble des éléments liés à la facturation des repas.*

*Colette Le Boucher intervient ensuite pour évoquer l'accompagnement en milieu scolaire des élèves en situation de handicap. Laurence Urvoy précise que tous les moyens sont mis en œuvre pour accompagner au mieux tous les enfants, en soulignant les difficultés rencontrées en matière de recrutement, même si du personnel a été récemment recruté.*

**Délibération n°2022-089**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

**ACTION EDUCATIVE  
POLE ENFANCE DE PLANGUENOUAL - REFACTURATION DES REPAS ALSH**

Les repas des enfants inscrits à l'Accueil de Loisirs sans hébergement (ALSH) communautaire du Pôle Enfance de Planguenoual sont pris au restaurant scolaire municipal. Les denrées et les fluides sont à la charge de la commune de Lamballe-Armor.

Il y a donc lieu de refacturer à Lamballe Terre & Mer le coût du repas, puisque celui-ci est compris dans le tarif journée de l'ALSH. Il est évalué pour 2022 à 6,80 €, hors charges de personnel, celles-ci faisant l'objet d'une refacturation dans le cadre des mises à disposition de personnel entre la Commune et la Communauté d'agglomération.

Teneur des discussions

*La délibération n'a donné lieu à aucun débat.*

**Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- FIXE le coût du repas, réalisé pour l'ALSH communautaire, à 6,80 € pour l'année 2022,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

## Délibération n°2022-090

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

**RESSOURCES HUMAINES**  
**PROTECTION SOCIALE COMPLEMENTAIRE**  
**ADHESION A LA CONVENTION DE PARTICIPATION POUR LE RISQUE PREVOYANCE**  
**SOUSCRITE PAR LE CENTRE DE GESTION DES COTES D'ARMOR**

Vu

- Le code général de la fonction publique notamment les articles L.452-42 et L827-1 à L827-12,
- Le code des assurances, de la mutualité et de la sécurité sociale,
- Le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents,
- Le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement,
- La délibération de Lamballe -Armor n°2022-004 du 31 janvier 2022 actant la tenue du débat sur la protection sociale complémentaire et des propositions, dont rejoindre l'appel à candidature lancé par le Centre de Gestion des Côtes d'Armor,
- La lettre d'intention de Lamballe-Armor en date du 24 février 2022 de participer à la procédure de consultation engagée par le Centre de Gestion des Côtes d'Armor en vue de la conclusion d'une convention de participation portant sur le risque « Prévoyance »,
- La délibération du Centre de Gestion des Côtes d'Armor n°2022-16 en date du 25 mars 2022 autorisant le lancement de l'appel public à concurrence en vue de conclure une convention de participation départementale à adhésion facultative des collectivités et des agents – risque prévoyance et autorisant le Président du Centre de Gestion des Côtes d'Armor à signer tous les documents afférents à cette consultation dont la notification de cette consultation et la signature de la convention de participation,
- La délibération du Centre de Gestion des Côtes d'Armor n°2022-36 du 1<sup>er</sup> juillet 2022 portant acte du choix de l'organisme assureur retenu pour la conclusion de la convention de participation,
- La convention de participation signée entre le Centre de Gestion des Côtes d'Armor et TERRITORIA MUTUELLE représenté par ALTERNATIVE COURTAGE en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022,
- L'avis du Comité Technique départemental en date du 20 juin 2022,
- L'avis du Comité Technique de Lamballe-Armor en date du 15 septembre 2022,

Conformément aux textes sus-visés, le Centre de Gestion des Côtes d'Armor (CdG 22), après en avoir reçu mandat, a lancé une procédure de mise en concurrence en vue de conclure une convention de participation pour le risque « Prévoyance ». A l'issue de cette procédure, le CdG 22 a souscrit le 1<sup>er</sup> juillet 2022 une convention de participation pour le risque « Prévoyance » auprès TERRITORIA MUTUELLE représenté par ALTERNATIVE COURTAGE pour une durée de six (6) ans. Cette convention prend effet le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2028.

Les collectivités et établissements publics peuvent désormais se rattacher à cette convention de participation sur délibération de leur assemblée délibérante, après consultation de leur Comité Technique, et doivent décider du montant de la participation financière à accorder à chaque agent qui aura adhéré au contrat de prévoyance collective proposé par TERRITORIA MUTUELLE en application de la convention de participation signée avec le CdG 22.

Compte tenu des taux et garanties proposés dans le cadre de ce contrat, il est proposé d'y adhérer. Ces conditions favorables offertes aux agents viendront compléter l'augmentation de la participation employeur décidée au mois de juillet 2022.

Après l'avis du Comité Technique du 15 septembre 2022.

Teneur des discussions

*Interrogé par Yves MEGRET, Fabien VITEL indique, qu'individuellement, chaque agent sera libre d'adhérer ; en précisant toutefois que la participation employeur de 20 € sera conditionnée à l'adhésion au contrat groupe.*

*Colette LE BOUCHER souligne tout l'intérêt de cette initiative, notamment en termes de pouvoir d'achat.*

*Thierry GAUVRIT intervient pour préciser qu'au-delà du pouvoir d'achat, la mise en place de la participation employeur étant déjà existante, ce dispositif devrait inciter les agents, qui ne bénéficiaient jusque-là d'aucune couverture, à adhérer.*

#### **Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- DECIDE d'adhérer à la convention de participation pour le risque « Prévoyance » conclue entre le Centre de Gestion 22 et TERRITORIA MUTUELLE, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2023,
- DECIDE d'accorder sa participation financière aux fonctionnaires titulaires et stagiaires ainsi qu'aux agents contractuels de droit public et de droit privé de la collectivité en activité ayant adhéré au contrat attaché à la convention de participation portant sur le risque « Prévoyance »,
- FIXE le niveau de participation financière de la collectivité à hauteur de 20 € bruts par mois, par agent à temps complet, étant précisé que la participation est désormais attachée à la convention participation et ne peut plus être versée dans le cas de contrats individuels souscrits auprès de prestataires labellisés,
- CONFIRME l'inscription au budget des crédits nécessaires au versement de cette participation financière,
- PRECISE que l'article 19-4 du règlement intérieur du personnel est remplacé par les dispositions ci-après,
- AUTORISE Le Maire, ou son représentant, à signer la convention d'adhésion à la convention de participation et tout acte en découlant.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

#### **Délibération n°2022-091**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

#### **RESSOURCES HUMAINES**

#### **INDEMNISATION POUR TRAVAIL DU DIMANCHE ET DES JOURS FÉRIES**

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le code général de la fonction publique,
- Le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création d'un régime indemnitaire tenant compte des Fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel dans la fonction publique,
- Le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 pris pour l'application du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 88 de la loi du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,
- Les arrêtés du 19 août 1975 et du 31 décembre 1992 instituant une indemnité horaire pour travail du dimanche et des jours fériés,
- La délibération 2019-021 du 10 janvier 2019 relative au règlement intérieur du personnel,
- La délibération 2019-018 du 10 janvier 2019 relative au régime indemnitaire du personnel,

Plusieurs services de la collectivité travaillent le dimanche <sup>et</sup>/ou les jours fériés (notamment : culture et entretien des salles municipales).

Dans son article 16, le règlement intérieur du personnel prévoit que, lorsque le travail du dimanche et des jours fériés est inclus dans le cycle de travail de l'agent, il ouvre droit à une majoration du régime indemnitaire. Cette disposition demande à être précisée.

Ainsi, la réglementation prévoit la possibilité de mettre en place une indemnité horaire pour travail du dimanche et jours fériés. Il est proposé de mettre en place cette indemnité. (Celle-ci s'élève à 0,74 €/heure, montant en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2022).

Il est également proposé d'instituer une sujétion particulière pour travail du dimanche et des jours fériés au titre du RIFSEEP. Le montant de celle-ci sera calculé en fonction du nombre de dimanches et jours fériés inclus dans le cycle de travail du service d'affectation de l'agent et de la durée de la journée de travail.

Après l'avis du Comité Technique du 15 septembre 2022.

#### Teneur des discussions

*La délibération n'a donné lieu à aucun débat.*

#### **Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- DECIDE de mettre en place l'indemnité horaire pour travail du dimanche et des jours fériés, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2022,
- PRECISE que cette indemnité est versée à tout agent effectuant un service le dimanche <sup>et/ou</sup> les jours fériés dans le cadre de son cycle de travail,
- INSTITUE une sujétion particulière pour travail du dimanche et des jours fériés au titre du RIFSEEP et précise que le montant de celle-ci sera calculé en fonction du nombre de dimanches et jours fériés inclus dans le cycle de travail du service d'affectation de l'agent et de la durée de la journée de travail,
- PRECISE que les articles 16 et 11-4 sont modifiés en conséquence,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

#### **Délibération n°2022-092**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

#### **AFFAIRES FONCIERES** **ZAC DU LIFFRE – CESSION DE TERRAIN A BATIR AU BAILLEUR SOCIAL NEOTOA**

Le dossier de réalisation de la ZAC du Liffre définit plusieurs îlots destinés à l'habitat. Il est proposé que la commune, dans le cadre de la loi SRU sur les objectifs de production de logements sociaux, décide d'affecter la dernière emprise disponible pour la construction de logements locatifs sociaux. L'emprise concerne les parcelles nouvellement cadastrées AH483 de 508 m<sup>2</sup>, AH484 de 434 m<sup>2</sup>, AH485 de 59 m<sup>2</sup> et AH 486 de 921 m<sup>2</sup> soit 1922 m<sup>2</sup> au total. La surface plancher dédiée au lot est déterminée à 2 000 m<sup>2</sup>.

- **Projet immobilier social**

Le bailleur social et promoteur NEOTOA s'est positionné sur ce projet et propose la réalisation suivante :

- Locatifs 27 logements intermédiaires sociaux répartis en deux ensembles.
- Typologie des logements : 11 T2 / 9 T3 / 5 T4 / 2T5.
- Financements mobilisables : 50% PLUS, 30% PLAI et 20% PLS



- Conditions de cession

Il est proposé de vendre ce terrain à bâtir à l'euro au bailleur social.

Dans la mesure où la commune attribue le lot au porteur de projet pour ce projet précis, à l'euro, l'acte de vente sera assorti de clauses particulières résumées ainsi et en lien avec le projet :

- Engagement de construire : Le porteur de projet acquéreur s'engage à débiter les travaux de construction dans un délai maximum de dix-huit mois à compter de la date d'acquisition. Il s'engage à les achever dans un délai de deux ans maximums à compter de l'ouverture du chantier.
- Pacte de préférence au profit de la commune : Dans le cas où le bailleur acquéreur ne souhaite plus réaliser cette opération ou est dans l'incapacité de la réaliser et qu'il décidait de revendre le bien, il devra en proposer la restitution en priorité à la commune à un prix égal à son prix d'acquisition, majoré des frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, actualisés par l'indice INSEE du coût de la construction. La commune aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur en vertu de ce pacte de préférence et aux mêmes conditions.
- Action en résolution de la vente : A défaut du respect des délais d'engagement de construction, d'achèvement et de conformité des travaux et afin de ne pas laisser le lot inconnu ou inachevé, ou si le porteur de projet était défaillant, ou ne respectait pas ou n'activait pas le pacte de préférence pour restituer le bien, la Commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente. Lors de la restitution, l'indemnisation sera égale au prix d'acquisition, majoré des frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, actualisés par l'indice INSEE du coût de la construction. Après résolution, les parties seront remises dans l'état où elles se trouvaient avant la signature de l'acte de vente. La résolution entraînera automatiquement la nullité des ventes successives conclues postérieurement à la signature de l'acte de vente.
- Ces clauses deviennent caduques à compter du dépôt de DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) et de la délivrance l'attestation de non-contestation de la conformité par la commune.

- Parc public de stationnement – Concession à long terme

L'article 9 des Dispositions Générales du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Lamballe impose la création de stationnement : pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, obligation réduite à une place par logement pour les T1 et T2, Cependant, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

27 places de stationnement sont ainsi nécessaires pour ce projet. 20 places peuvent être réalisées sur le lot. La commune propose que les 7 places restantes soient localisées sur le parc de stationnement public jouxtant le terrain à bâtir.

Il est ainsi proposé à NEOTOA de lui consentir à titre gracieux une concession de stationnement public à long terme de 15 ans avec possibilité de renouvellement, conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme, pour ces 7 places. Une promesse synallagmatique de concession devra être signée pour être annexé au dépôt du permis de construire. La concession ne pourra être signée qu'une fois le permis délivré et l'acte de vente signé.

- Loi SRU - Programme Local de l'Habitat (2020-2025)

Lamballe-Armor fait partie des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et n'atteignant pas le taux légal de logements locatifs sociaux (25 % pour Lamballe-Armor). Elle est, donc, soumise à un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales. Ce prélèvement obligatoire peut être minoré par des dépenses, engagées par les communes en faveur du logement social. L'une de ces dépenses déductibles est la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession du bien immobilier devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et sa valeur vénale

estimée, à la date de cession, par France Domaine (Article L.302-7 du Code de la Construction et de l'habitat).

Par ailleurs, conformément aux articles 3.3 et 4.2 de l'accord-cadre entre Lamballe Terre & Mer et les bailleurs sociaux pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (2020-2025), en cas de cession du foncier à l'euro symbolique par la commune, Lamballe Terre & Mer et le bailleur social en charge de l'opération versent chacun, sur demande de la commune ; une participation financière à la charge foncière d'un montant de 5 000 € par logement construit.

Cependant, par délibération du conseil communautaire du 12/04/2022, les élus ont pris acte des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour atteindre l'équilibre économique de leurs opérations et ont permis aux communes de renoncer à la participation de 5 000 € par logement à charge des bailleurs sociaux. La ville de Lamballe-Armor renonce ainsi à solliciter cette participation auprès de NEOTOA. Il convient en conséquence de conclure une convention entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et le Bailleur.

Au regard de l'avis des Domaines du 9 septembre 2022, la valeur du bien est estimée à 150 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en motivant l'intérêt général. En l'occurrence, le projet s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat et répond à une demande locale. Il permet de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux.

#### Teneur des discussions

- *Interrogé par Yves MEGRET, Thierry ROYER a fourni des explications sur la politique de l'habitat et le PLH portés par Lamballe Terre & Mer, sur le mode de calcul et la charge des pénalités éventuellement dues par les communes en cas de non-réalisation des objectifs de production de logements sociaux.*
- *Sébastien M'BAREK fait remarquer l'impact du nombre de résidences principales sur le comptage.*
- *Monsieur le Maire complète ce propos en indiquant les difficultés à réaliser les objectifs et Thierry ROYER souligne qu'outre la complexité de la mise en œuvre de la loi SRU, d'autres contraintes sont à prendre en considération.*
- *Thierry ROYER, interrogé par David BURLLOT sur les différentes pistes envisagées en matière de production de logements sociaux, explique qu'un travail collectif sur le SCoT avec Saint-Brieuc Armor Agglomération est en cours, avec prochainement l'organisation d'un Atelier habitat et fait état de différents projets et des enjeux et moyens mis en œuvre sur la commune en matière d'habitat, en soulignant que la production de logement est un travail constant.*
- *Stéphane de SALLIER DUPIN intervient pour souligner la complexité de la situation engendrée par les fusions de Lamballe Terre & Mer puis de Lamballe-Armor et les effets négatifs de l'accroissement des normes en matière d'habitat.*
- *Thierry GAUVRIT, intervient pour souligner l'absence de friches spécifique à Lamballe-Armor.*
- *Monsieur le Maire invite à consulter les photos aériennes de Lamballe-Armor, exposées autour du plan d'eau, qui révèlent le potentiel de la commune.*
- *Jean-Luc GUYMARD revient sur le sujet des friches et évoque la situation du camping.*
- *Thierry ROYER indique que ces questions seront évoquées dans le cadre du PLU.*
- *Monsieur le Maire évoque à son tour une autre piste qui est celle des logements vacants.*
- *Interrogé par Colette LE BOUCHER sur l'absence de participation financière de 5 000,00 € par logement demandée au bailleur social NEOTOA, Thierry ROYER indique que cette condition est liée à ce programme spécifiquement pour permettre l'équilibre financier du programme et précise que les exigences en matière de construction demeurent inchangées, en soulignant, qu'en tout état de cause, les constructions sont soumises à des normes énergétiques exigeantes.*
- *Interrogé par Stéphane de SALLIER DUPIN, Thierry ROYER a expliqué les raisons qui ont conduit la commune à choisir ce bailleur social en particulier.*
- *Stéphane de SALLIER DUPIN attire l'attention sur l'importance de construire des logements sur l'ensemble du territoire et non pas uniquement sur le bassin d'emploi que constitue Lamballe.*

- *Monsieur le Maire acquiesce sur ce point et souligne l'importance de l'enjeu.*

**Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- ACCEPTE de céder à l'euro au profit de NEOTOA, les emprises de la ZAC du Liffré décrites ci-dessus, avec les clauses particulières énoncées, afin de créer des logements sociaux,
- DIT que les frais d'acte et autres frais éventuels liés à cette vente sont supportés par le bailleur social,
- ACTE que la commune recevra une participation financière de Lamballe Terre & Mer, liée à la charge foncière, dans les conditions de l'accord-cadre du PLH 2020-2025,
- ACTE que la commune renonce à solliciter une participation financière auprès de NEOTOA, liée à la charge foncière, dans les conditions de l'accord-cadre du PLH 2020-2025,
- APPROUVE le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du Liffré, annexé, indiquant les conditions de cession, les références cadastrales, la surface de plancher autorisée pour l'opération concernée et la nature du programme immobilier,
- APPROUVE la concession à long terme de 7 places de stationnement sur le parking public jouxtant le terrain à bâtir, pour 15 ans avec possibilité de renouvellement, à titre gracieux.
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer l'acte correspondant, la convention à intervenir entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et le bailleur social, la promesse synallagmatique, la convention de concession de stationnement public et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

**Abstention : 3 – Mme LE BOUCHER. M M'BAREK (+ pouvoir de M. BERNU)**

**Délibération n°2022-093**

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

**URBANISME**

**AIDES INDIVIDUELLES AU RAVALEMENT DE FACADES - ATTRIBUTIONS**

Par délibérations du Conseil municipal du 10 septembre 2018 et du 16 novembre 2020, la commune de Lamballe-Armor a engagé, dès le lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), une opération façades, sur le périmètre de la Zone de protection du Patrimoine Architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), en accompagnement des autres volets du dispositif (2019-2023). Les travaux de façade s'entendent au sens large et incluent les modénatures, les menuiseries extérieures, les volets bois persiennes, les balcons avec garde-corps ferronnés, les descentes d'eaux pluviales et gouttière.

Par délibération n°2020-154 du 16 novembre 2020, les conditions d'accompagnement sont :

- La ville de Lamballe-Armor intervient en soutien des propriétaires occupants sans conditions de ressources et bailleurs d'immeubles situés dans le périmètre opérationnel,
- Le soutien aux travaux de ravalement et d'intérêts architecturaux est conditionné à la décence des logements et nécessite une visite de contrôle par l'opérateur pour chacun des logements.
- Les aides communales représenteront 50% du montant hors taxe de travaux dans la limite de 3 000 €

Dans ce cadre, 2 dossiers de demande de subvention pour travaux de requalification de façades sont proposés pour le versement de l'aide financière :

Nom du demandeur	Adresse	Type de travaux	Aide proposée
INDIVISION SABLE CORDON	1 rue de la Tour aux Chouettes, 3 rue de la Croix au Lait, 5 rue de la Tour aux Chouettes	Rejointoiement de la façade	Dépense éligible : 14 053,60 € Subvention : 3 000 €
DARTOIS Emmanuel	14 avenue du Général de Gaulle	Rejointoiement de la façade	Dépense éligible : 17 098 € Subvention : 3 000 €

Teneur des discussions

La délibération n'a donné lieu à aucun débat.

**Après en avoir délibéré :**

Le Conseil municipal :

- OCTROIE une aide, pour leur projet, de :
  - o 3 000,00 € à CORDON Monique,
  - o 3 000,00 € à DARTOIS Emmanuel
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

**VOTE : Adopté à l'unanimité**

**RETOUR SUR L'ACTIVITE DE LAMBALLE TERRE & MER**

Dans la mesure où les informations des Conseils communautaires sont portées à la connaissance des élus municipaux, un retour sur l'activité de Lamballe Terre & Mer est fait lorsqu'il est demandé par un Conseiller municipal d'aborder un point en particulier.

Aucune demande n'a été formulée lors de cette séance.

*Ce point ne fait pas l'objet d'une délibération.*

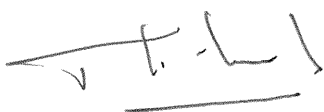
**QUESTIONS DIVERSES**

Question de Madame Caroline MERIAN sur les illuminations de Noël.

Question de Monsieur Sylvain BERNU sur l'abattage des arbres à la Lande du Gras.

**Exécutif :**

**HERCOUET Philippe**



**Secrétaire de séance :**

**LE MAUX Thierry**

