Plélan le Grand
Porte de Brocéliande

PROCÈS-VERBAL
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 28 MARS 2024

L'**an deux mil vingt-quatre, le vingt-huit mars**, le Conseil municipal de la Commune de PLÉLAN-LE-GRAND, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie en salle du Conseil municipal sous la présidence de Madame Murielle DOUTÉ-BOUTON, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 25

Date de convocation du Conseil municipal : le 21 mars 2024

PRÉSENTS : Mireille CLOUET, Murielle DOUTÉ-BOUTON, Eric FERRIÈRES, Odette HAMELIN, Anne LE QUÉRÉ, Sébastien LE RHUN, Aude MARTY, Jean-Ghislain PICAULT, Loïc POUSSIN, Paulette RENAULT, Patrick RIFFAULT, Franck ROGER, Bénédicte ROLLAND, Arlette ROUZEL

ABSENTS : Noémie BLIARD (pouvoir à Loïc POUSSIN), Sophie BOËL-CLEMMEN (pouvoir à Arlette ROUZEL), Cédric BLAIRON, Michel COTTO (pouvoir à Odette HAMELIN), Fleur DE LAUNAY, Laurence HONORÉ (pouvoir à Sébastien LE RHUN), Nolwenn MARQUER (pouvoir à Bénédicte ROLLAND), Steven PERRICHOT, Aude PEYÉ, Aurélien RENOUARD, Élodie SAMIN (pouvoir à Paulette RENAULT)

VOTES A MAINS LEVÉES

A 20h05 le quorum étant atteint, Madame le Maire déclare la séance ouverte.

Elle demande si des observations sont à formuler sur le procès-verbal de la séance du 22 février 2024. Aucune remarque n'étant faite, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Eric Ferrières est désigné en qualité de secrétaire de séance.

Il est ensuite procédé à l'examen de l'ordre du jour.

I. FINANCES - APPROBATION DES COMPTES DE GESTION 2023

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

Les comptes de gestion dressés par le Trésorier comprennent toutes les opérations constatées au titre de la gestion municipale pendant l'exercice budgétaire passé.

Ils présentent la situation générale des opérations en distinguant :

- la situation au début de la gestion, sous forme de bilan d'entrée,
- les opérations de débit et de crédit constatées au cours de l'exercice,
- la situation à la fin de la gestion, sous forme de bilan de clôture,
- le développement des opérations effectuées au titre du budget,
- les résultats.

➢ Le Conseil municipal déclare à l'unanimité (20 voix POUR) que les comptes de gestion du budget principal et des budgets annexes assainissement et lotissement, dressés pour l'exercice 2023 par le Trésorier, visés et certifiés conformes par l'ordonnateur, n'appellent ni observation ni réserve de sa part.

II. FINANCES - APPROBATION DU COMPTE ADMINISTRATIF 2023 – BUDGET PRINCIPAL

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

Après clôture des comptes de l'exercice 2023, le budget principal de la commune présente les résultats suivants :

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Dépenses de fonctionnement	BP + DM 2023	CA 2023	Taux réalisation
011 - Charges à caractère général	1 323 459,00 €	1 258 745,73 €	95%
012 - Charges de personnel et frais assimilés	1 968 350,00 €	1 968 318,36 €	100%
65 - Autres charges de gestion courante	381 360,00 €	354 984,88 €	93%
014 - Atténuations de produits	3 000,00 €	730,00 €	24%
66 - Charges financières	58 000,00 €	47 859,20 €	83%
67 - Charges exceptionnelles	229 108,04 €	3 632,09 €	2%
022 - Dépenses imprévues (fonctionnement)	- €	- €	
Sous total Dépenses réelles	***3 963 277,04 €***	***3 634 270,26 €***	***92%***
023 - Virement à la section d'investissement	60 680,00 €	- €	0%
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	362 500,00 €	348 890,75 €	96%
68 - Dotations aux amortissements et aux provisions	2 500,00 €	1 353,99 €	54%
Sous-total Dépenses d'ordre	***425 680,00 €***	***350 244,74 €***	***82%***
DEPENSES TOTALES	**4 388 957,04 €**	**3 984 515,00 €**	**91%**

Recettes de fonctionnement	BP + DM 2023	CA 2023	Taux réalisation
70 - Produits des services, du domaine et ventes diverses	392 500,00 €	457 003,67 €	116%
73 - Impôts et taxes	2 119 781,00 €	2 086 239,54 €	98%
74 - Dotations, subventions et participations	1 534 068,00 €	1 473 126,98 €	96%
75 - Autres produits de gestion courante	91 000,00 €	104 321,87 €	115%
77 - Produits exceptionnels	115 500,00 €	44 263,15 €	38%
013 - Atténuations de charges	52 000,00 €	61 033,42 €	117%
Sous total Recettes réelles	***4 304 849,00 €***	***4 225 988,63 €***	***98%***
002 - Résultat de fonctionnement reporté (excédent ou déf	- €	- €	
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	84 108,04 €	84 108,04 €	100%
Sous total Recettes ordre	***84 108,04 €***	***84 108,04 €***	***100%***
RECETTES TOTALES	**4 388 957,04 €**	**4 310 096,67 €**	**98%**

SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'investissement	BP + DM 2023	CA 2023	% réalisé 2023
16 - Emprunts et dettes assimilées	350 600,00 €	349 262,60 €	100%
20 - Immobilisations incorporelles	225 957,82 €	181 871,96 €	80%
21 - Immobilisations corporelles	629 287,23 €	358 264,08 €	57%
23 - Immobilisations en cours	2 745 698,61 €	1 925 574,94 €	70%
204 - Subventions d'équipement versées (SDE / SMEFP)	320 419,00 €	153 578,95 €	48%
Sous-total dépenses réelles	***4 271 962,66 €***	***2 968 552,53 €***	***69%***
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	84 108,04 €	84 108,04 €	100%
041 - Opérations patrimoniales	60 000,00 €	55 092,12 €	0%
Sous-total dépenses d'ordre	***144 108,04 €***	***139 200,16 €***	***97%***
TOTAL	**4 416 070,70 €**	**3 107 752,69 €**	**70%**

Recettes d'investissement	BP + DM 2023	CA 2023	% réalisé 2023
10 - Dotations, fonds divers et réserves	485 702,46 €	504 862,89 €	104%
13 - Subventions d'investissement	1 365 130,04 €	381 941,63 €	28%
16 - Emprunts et dettes assimilées	1 844 836,20 €	1 001 174,66 €	54%
20 - Immobilisations incorporelles	- €	24 351,07 €	
23 - Immobilisations en cours	- €	- €	
Sous-total recettes réelles	***3 695 668,70 €***	***1 912 330,25 €***	***52%***
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	237 222,00 €	- €	0%
021 - Virement de la section de fonctionnement	60 680,00 €	- €	0%
040 - Opérations d'ordre de transfert	362 500,00 €	348 890,75 €	96%
041 - Opérations patrimoniales	60 000,00 €	55 092,12 €	92%
Sous-total recettes d'ordre	***720 402,00 €***	***403 982,87 €***	***56%***
TOTAL	**4 416 070,70 €**	**2 316 313,12 €**	**52%**

Madame le Maire quitte la salle.

- Le Conseil municipal adopte à l'unanimité (19 voix POUR) le compte administratif 2023 du budget principal de la commune.

IV. FINANCES - APPROBATION DU COMPTE ADMINISTRATIF 2023 – BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

Après clôture des comptes de l'exercice 2023, le budget annexe lotissement de la commune présente les résultats suivants :

SECTION DE FONCTIONNEMENT

Dépenses de fonctionnement	BP + DM 2023	CA 2023	% réalisé 2023
011 - Charges à caractère général	450 804,16 €	59 851,89 €	13%
012 - Charges de personnel et frais assimilés	6 000,00 €	- €	0%
65 - Autres charges de gestion courante	75 811,89 €	- €	0%
Sous total Dépenses réelles	***532 616,05 €***	***59 851,89 €***	***11%***
043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de	6 000,00 €	- €	0%
Sous-total Dépenses d'ordre	***6 000,00 €***	***- €***	***0%***
TOTAL	**538 616,05 €**	**59 851,89 €**	**11%**

Recettes de fonctionnement	BP + DM 2023	CA 2023	% réalisé 2023
70 - Produits des services, du domaine et ventes dive	44 506,30 €	- €	0%
75 - Autres produits de gestion courante	10,00 €	0,62 €	6%
77 - Produits exceptionnels	33 880,00 €	- €	0%
Sous total Recettes réelles	***78 396,30 €***	***0,62 €***	***0%***
042 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	454 219,75 €	59 851,27 €	13%
043 - Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de	6 000,00 €	- €	0%
Sous total Recettes ordre	***460 219,75 €***	***59 851,27 €***	***13%***
TOTAL	**538 616,05 €**	**59 851,89 €**	**11%**

SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'investissement	BP + DM 2023	CA 2023	% réalisé 2023
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	454 219,75 €	59 851,27 €	13%
TOTAL	454 219,75 €	59 851,27 €	13%

Recettes d'investissement	BP + DM 2023	CA 2023	% réalisé 2023
16 - Emprunts et dettes assimilées	454 219,75 €	- €	0%
TOTAL	**454 219,75 €**	**- €**	**- €**

Madame le Maire quitte la salle.

- Le Conseil municipal adopte à l'unanimité (19 voix POUR) le compte administratif 2023 du budget annexe lotissement de la commune.

V. FINANCES - AFFECTATION DES RÉSULTATS 2023 – BUDGET PRINCIPAL

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

L'instruction budgétaire et comptable M.57, de la même manière que l'instruction M.14, applicable aux communes et aux établissements publics communaux et intercommunaux prévoit que le Conseil municipal, après l'approbation du compte administratif, statue sur l'affectation du résultat.

Celui-ci doit prioritairement être affecté à la couverture du besoin de financement de la section d'investissement, en tenant compte des restes à réaliser.

Le compte administratif 2023 présente les résultats de clôture suivants :

Résultat de fonctionnement de l'exercice 2023 (A)	325 581,67 €
Résultat de fonctionnement reporté de l'exercice 2022 (B)	- €
Résultat global de fonctionnement à affecter (D=A+B)	**325 581,67 €**

Résultat d'investissement de l'exercice 2023 (E)	- 791 439,57 €
Résultat d'investissement reporté de l'exercice 2022 (F)	237 222,00 €
Résultat global d'investissement reporté en 2024 (G=E+F)	**- 554 217,57 €**

Restes à Réaliser 2023 en Dépenses (H)	1 058 018,37 €
Restes à Réaliser 2023 en Recettes (I)	838 037,00 €
Solde des restes à réaliser en Investissement (J=H-I)	**- 219 981,37 €**

Besoin en investissement à couvrir obligatoirement (K=G+J)	**- 774 198,94 €**

Il est proposé l'affectation des résultats suivants en 2024 :

Résultat de fonctionnement cumulé	**325 581,67 €**
Excédent de fonctionnement reporté - compte 002	- €
Excédent de fonctionnement capitalisé- compte 1068	325 581,67 €

Le résultat de clôture de la section d'investissement et le solde des restes à réaliser 2023 étant déficitaires, et d'un montant total supérieur au résultat global de fonctionnement 2023, **l'intégralité du résultat global de fonctionnement 2023 doit être affecté au compte 1068 en recettes d'investissement** afin de couvrir les dépenses d'investissement obligatoires en 2024.

Constatant le résultat de clôture de l'exercice 2023, il est proposé d'affecter les résultats du budget principal comme suit :

En section d'investissement :

- Au compte 1068, excédents de fonctionnement capitalisés + 325 581,67 €

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'affecter les résultats comme suit :
  - Au compte 1068, excédents de fonctionnement capitalisés + 325 581,67 €

VI. FINANCES - AFFECTATION DES RÉSULTATS 2023 – BUDGET ANNEXE ASSAINISSEMENT

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

L'instruction budgétaire et comptable M.49 applicable au budget annexe assainissement prévoit que le Conseil municipal, après l'approbation du compte administratif, statue sur l'affectation du résultat. Celui-ci doit prioritairement être affecté à la couverture du besoin de financement de la section d'investissement, en tenant compte des restes à réaliser.

Le compte administratif 2023 présente les résultats de clôture suivants :

Résultat d'exploitation de l'exercice 2023 (A)	**75 386,04 €**
Résultat d'exploitation reporté de l'exercice 2022 (B)	**620 844,17 €**
Résultat global d'exploitation à affecter (D=A+B)	**696 230,21 €**

Résultat d'investissement de l'exercice 2023 (E)	**- 169 889,40 €**
Résultat d'investissement reporté de l'exercice 2022 (F)	**32 822,82 €**
Résultat global d'investissement reporté en 2024 (G=E+F)	**- 137 066,58 €**

Restes à Réaliser 2023 en Dépenses (H)	**57 765,71 €**
Restes à Réaliser 2023 en Recettes (I)	**- €**
Solde des restes à réaliser en Investissement (J=H-I)	**- 57 765,71 €**

Besoin en investissement à couvrir obligatoirement (K=G+J)	**- 194 832,29 €**

Il est proposé l'affectation des résultats suivants en 2024 :

Résultat de fonctionnement cumulé	**696 230,21 €**
Excédent de fonctionnement reporté - compte 002	**501 397,92 €**
Excédent de fonctionnement capitalisé- compte 1068	**194 832,29 €**

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'affecter les résultats comme suit :
  - Au compte 1068, excédents de fonctionnement capitalisés + 194 832,29 €
  - Au compte 002, report à nouveau en section d'exploitation + 501 397,92 €

VII. VIE ASSOCIATIVE – ATTRIBUTIONS DE SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS CULTURELLES, SPORTIVES, ENVIRONNEMENTALES ET DE LOISIRS POUR 2024

Rapporteur : Aude Marty, Adjointe

Les dossiers de demande de subvention des associations culturelles, sportives, environnementales et de loisirs ont été étudiés par le Comité consultatif Famille, solidarité et lien social, ainsi que par Comité consultatif Moyens généraux dans le cadre de l'élaboration du budget primitif.

Le tableau des subventions est détaillé au Conseil municipal.

Le montant total des subventions aux associations culturelles, sportives, environnementales et de loisirs proposé est de **35 320 €**, dont 6 950 € de subventions exceptionnelles liées en partie à des événements ponctuels ayant lieu en 2024.

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'attribuer aux associations culturelles, sportives, environnementales et de loisirs les subventions pour 2024 telles que présentées pour un montant total de 35 320 €.

VIII. VIE SCOLAIRE - ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS AUX ETABLISSEMENTS ET ASSOCIATIONS SCOLAIRES POUR 2024

Rapporteur : Murielle Douté-Bouton, Maire

Les dossiers de demande de subvention aux écoles et aux associations dans le champ de l'enfance, la jeunesse et les affaires scolaires ont été étudiés par le Comité consultatif Famille, solidarité et lien social, ainsi que par le Comité consultatif Moyens généraux dans le cadre de l'élaboration du budget primitif.

L'ensemble des subventions est détaillé au Conseil municipal.

Précisions sur les subventions aux établissements scolaires

Subventions aux établissements primaires de la commune

Il est proposé cette année de maintenir les modalités de calcul et d'attribution 2023 des subventions aux établissements scolaires pour les sorties scolaires et activités pédagogiques, afin de s'adapter aux réalités des activités proposées, soit une **subvention de 15 € par élève** qui permet de financer les **activités pédagogiques et les sorties scolaires à la journée**. Cette enveloppe sera librement utilisée par les établissements.

Il est proposé de maintenir la **subvention de 25 € par enfant pour les sorties avec nuitée**. Cette subvention sera versée après le voyage sur fourniture des justificatifs suivants : état des élèves ayant participé au voyage et copies des factures du séjour.

En outre, pour les écoles qui n'organisent pas de voyage scolaire avec nuitée, il est proposé de maintenir l'attribution d'une subvention forfaitaire de 500 € pour le financement d'un projet organisé sur l'année.

Subventions aux établissements secondaires

Il est proposé de reconduire la **subvention de 20 € par collégien plélanais participant à un voyage scolaire.** Cette disposition s'applique au Collège l'Hermine ainsi qu'au collège Brocéliande de Guer.

Synthèse des subventions proposées

L'ensemble des subventions est détaillé dans les tableaux présentés. Les montants totaux par type d'association sont les suivants :

Etablissements scolaires :	8 875 €
Associations scolaires :	1 950 €
TOTAL :	**10 825 €**

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'attribuer aux écoles et associations liées les subventions pour 2024 telles que présentées, pour un montant total de 10 825 €.

IX. VIE SOCIALE - ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION AU CCAS POUR 2024

Rapporteur : Murielle Douté-Bouton, Maire et Présidente du CCAS

Le budget du CCAS permet de financier l'aide sociale légale et facultative, de subventionner des organismes partenaires, d'organiser le repas des aînés, de financer l'opération Dictionnaire pour les collégiens et l'action Argent de poche pour les jeunes.

Afin de financer son action, le CCAS a besoin d'une subvention d'équilibre versée par le budget principal de la commune. La subvention sollicitée s'élève pour 2024 à 18 000 € (soit 2 000 € de plus qu'en 2023, en lien avec le transfert de charges des subventions aux associations à vocation sociale désormais versées par le CCAS).

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité d'attribuer au CCAS une subvention de 18 000 € pour l'exercice 2024.

X. FINANCES – VOTE DES TAUX D'IMPOTS DIRECTS LOCAUX 2024

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

L'état 1259, délivré par l'administration fiscale, notifie à la collectivité les bases prévisionnelles, les produits prévisionnels de référence, les allocations compensatrices et mécanismes d'équilibre des réformes fiscales. Sébastien Le Rhun présente l'état 1259.

Pour rappel, la taxe d'habitation ne concerne plus que les résidences secondaires, les locaux meublés non affectés à l'habitation principale et, sur délibération, les logements vacants depuis plus de deux ans.

Considérant que le coefficient de revalorisation forfaitaire des bases est fixé par la loi de finances pour 2024 à 3,8 % (7,1 % en 2023),

Considérant que les taux d'imposition communaux n'ont pas évolué depuis 2021 (hormis par la fusion obligatoire des taux en 2021),

Considérant que les dépenses de fonctionnement ont augmenté, notamment suite à un important travail réalisé sur l'organisation au sein des services municipaux, mais également suite à la mise en place de nouveaux

services dont l'ouverture de la Canopée Tranche 2, et en lien avec l'augmentation des coûts de fonctionnement et d'investissement due à l'inflation depuis plusieurs années,

En conséquence, il est proposé d'augmenter les taux de 6 % comme suit :

- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : 38,97 %
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) : 50,00 %
- Taxe d'habitation (TH) : 16,38 %

Jean-Ghislain Picault souhaite connaître le nombre de logements vacants qui peuvent être concernés par la taxe d'habitation. Sébastien Le Rhun répond que le travail d'identification est en cours et que la réponse pourra être apportée ultérieurement.

Le Conseil municipal décide, par 18 voix POUR et 2 ABSTENTIONS (Sophie Boël-Clemmen par procuration, Bénédicte Rolland) :

- De fixer les taux communaux pour l'année 2024 comme suit :
  - Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : 38,97 %
  - Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) : 50,00 %
  - Taxe d'habitation (TH) : 16,38 %

- De charger Madame le Maire ou son représentant de notifier cette décision aux services préfectoraux et de leur transmettre l'état 1259 complété et accompagné d'une copie de la présente décision.

XI. FINANCES – APPROBATION DU BUDGET PRIMITIF 2024 – BUDGET PRINCIPAL

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

Préalablement à l'examen du budget et en application de la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement de la vie locale et à la proximité de l'action publique, un état annuel des indemnités des élus est présenté au Conseil municipal.

Suite au travail mené par les comités consultatifs et le bureau municipal, le projet de budget 2024 se présente comme suit :

SECTION DE FONCTIONNEMENT

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
011 - Charges à caractère général	1 301 786,00 €
012 - Charges de personnel et frais assimilés	2 117 340,00 €
65 - Autres charges de gestion courante	574 730,00 €
66 - Charges financières	86 800,00 €
67 - Charges spécifiques	1 500,00 €
73 - Impôts et taxes	1 000,00 €
Sous-total dépenses réelles	**4 083 156,00 €**
023 - Virement à la section d'investissement	62 385,00 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre section (DF)	393 800,00 €
DEPENSES TOTALES	**4 539 341,00 €**
RECETTES DE FONCTIONNEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
013 - Atténuations de charges	37 000,00 €
70 - Produits des services, du domaine et ventes diverses (RF)	440 600,00 €
73 - Impôts et taxes	542 300,00 €
731 - Fiscalité locale	1 730 300,00 €
74 - Dotations et participations (RF)	1 514 200,00 €
75 - Autres produits de gestion courante	194 441,00 €
77 - Produits spécifiques	500,00 €
Sous-total recettes réelles	**4 459 341,00 €**
042 - Opérations d'ordre de transfert entre section (RF)	80 000,00 €
RECETTES TOTALES	**4 539 341,00 €**

Ce projet de BP en section de fonctionnement intègre :

RECETTES :

- Chapitre 73 : impôts et taxes

Une progression d'environ + 180 000 € résultant principalement :

- De l'augmentation des trois taux de 6% (+ 93 000 €) comme présenté dans le rapport d'orientations budgétaires
- De la revalorisation forfaitaire des bases fiscales de 3,9 %
- De l'augmentation physique du nombre de foyers fiscaux de 2%

Une baisse estimée de 43 000 € des droits de mutations à titre onéreux en raison de la diminution des mutations foncières au niveau départemental.

- Chapitre 74 – Dotations, Participations et Subventions

La diminution des compensations fiscales de l'Etat par rapport à 2023 en raison de la perception de compensations exceptionnelles liées à une régularisation fiscale d'une entreprise : soit une baisse totale des crédits de compensations de 159 000 € par rapport à 2023

La perception de subventions exceptionnelles en 2024 liées à la déconstruction du centre social pour 130 000 €

NB : le passage à la M57 modifie le chapitre 75 - Autres produits de gestion courante - qui inclut à partir de 2024 des produits exceptionnels.

DEPENSES :

- Chapitre 011 : charges à caractère général

Augmentation de 60 000 € environ par rapport au réalisé 2023 : baisse prévue du coût de l'énergie, impact de l'inflation sur la commande publique.

- Chapitre 012 : charges de personnel

Augmentation de 150 000 € par rapport au réalisé 2023 :

Contexte national :

- Revalorisation de 5 points d'indice de l'ensemble des agents au 1er janvier 2024
- Revalorisations successives du SMIC et du point d'indice en 2022 et 2023

Contexte local :

- 4 recrutements validés fin 2023
- 5 avancements de grade
- Augmentation de la cotisation d'assurance des risques statutaires
- Attribution des tickets restaurant à compter du 1er septembre
- Augmentation du temps d'intervention des agents d'entretien lié à l'ouverture de la T2 de la Canopée

- Chapitre 065 : Autres charges de gestion courante

Augmentation de 220 000 € par rapport au réalisé 2023 :

- Intégration des dépenses exceptionnelles au sein de ce chapitre suite au passage en nomenclature M57 (déconstruction du Centre Social notamment) :+ 200 000 €
- Subventions aux associations : +14 000 € en raison d'événements exceptionnels en 2024

EPARGNE BRUTE PREVISIONNELLE :

Dépenses réelles de fonctionnement	4 081 656 €
Recettes réelles de fonctionnement	4 458 841 €
Epargne brute prévisionnelle 2024	**377 185 €**

SECTION D'INVESTISSEMENT

DEPENSES D'INVESTISSEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	554 217,25 €
16 - Emprunts et dettes assimilées	400 000,00 €
20 - Immobilisations incorporelles	137 359,00 €
204 - Subventions d'équipements	120 470,00 €
21 - Immobilisations corporelles	644 147,00 €
23 - Immobilisations en cours	1 581 907,75 €
Sous-total dépenses réelles	**3 438 101,00 €**
040 - Opérations d'ordre de transfert (travaux en régie)	80 000,00 €
041 - Opérations patrimoniales	60 000,00 €
DEPENSES TOTALES	**3 578 101,00 €**

RECETTES D'INVESTISSEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	- €
10 - Dotations, Fonds divers et Réserves	745 852,00 €
13 - Subventions d'investissement	1 095 818,00 €
16 - Emprunts et dettes	1 066 771,00 €
23 - Immobilisations en cours	- €
Sous-total recettes réelles	**2 908 441,00 €**
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	392 300,00 €
041 - Opérations patrimoniales	60 000,00 €
024 - Produits des cessions d'immobilisations	154 975,00 €
021 - Virement de la section de fonctionnement	62 385,00 €
RECETTES TOTALES	**3 578 101,00 €**

Les principales dépenses d'investissements suivantes sont prévues ou envisagées pour 2024 :

- Fin des travaux de la T2 de la Canopée et du réseau de chaleur
- Fin des travaux de requalification de la rue des Glyorels
- Fin des travaux de réaménagement de l'ancien centre d'incendie et de secours
- Honoraires pour la conception de l'extension de la salle des sports
- Liaison cyclable le Thélin->centre-ville
- Signalétique urbaine
- Equipement informatique des services et des écoles publiques
- Ligne de self pour le restaurant scolaire
- Mobilier et autolaveuse pour la Canopée
- Matériel de bureau ergonomique, petit matériel pour les services techniques
- Programmes annuels de voirie rurale et urbaine
- Contrôle d'accès de la salle des sports
- Subvention Espacil pour les logements de la résidence les Pommiers chemin de le Bouillotte

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'adopter le budget primitif de la commune pour 2024 tel que présenté ci-dessus.

XII. FINANCES – APPROBATION DU BUDGET PRIMITIF 2024 – BUDGET ANNEXE ASSAINISSEMENT

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

Suite au travail mené par les comités consultatifs et le bureau municipal, le projet de budget 2024 se présente comme suit :

Section d'exploitation Dépenses	
Compte	**Budget 2024**
011 - Charges à caractère général	112 000,00 €
012 - Charges de personnel et frais assimilés	35 000,00 €
67 - Charges exceptionnelles	5 000,00 €
022 - Dépenses imprévues	5 000,00 €
023 - Virement à la section d'investissement	468 230,00 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre section	110 669,00 €
TOTAL	**735 899,00 €**
Recettes	
Compte	**Budget 2024**
002 - Résultat d'exploitation reporté (excédent ou déficit)	501 398,00 €
042 - Opérations d'ordre de transfert entre section	26 501,00 €
70 - Ventes de produits fabriqués, prestat° de services, marchandises	208 000,00 €
TOTAL	**735 899,00 €**

Section d'investissement Dépenses	
Compte	**Budget 2024**
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	*104 243,76 €*
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	*26 501,00 €*
041 - Opérations patrimoniales	*70 000,00 €*
20 - Immobilisations incorporelles	44 999,00 €
21 - Immobilisations corporelles	45 000,00 €
23 - Immobilisations en cours	495 222,53 €
TOTAL	**785 966,29 €**
Solde des RAR 2023	**57 765,71 €**
	843 732,00 €
Recettes	
Compte	**Budget 2024**
001 - Solde d'exécution de la section d'investissement reporté	*0,00 €*
021 - Virement de la section d'exploitation	*468 230,00 €*
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	*110 669,00 €*
041 - Opérations patrimoniales	*70 000,00 €*
10 - Dotations, fonds divers et réserves	194 833,00 €
TOTAL	**843 732,00 €**

Les travaux suivants sont prévus en 2024 :

- Rénovation de réseau Rue de Montfort et rue des Glyorels,
- Aménagement d'une aire de camping-car,
- Branchement eaux usées rue des Ormes sur le chemin des Châteaux,
- Travaux d'aménagement en amont du lotissement Urbatys, rue de la Chèze,
- Rénovation de réseau rue de la Chèze Est,
- Mise en place d'une jupe autour des bassins d'aération de la station d'épuration et d'une douche,
- Traitement H2S des postes de relevage.

➢ Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'adopter le budget primitif du budget annexe assainissement pour 2024 tel que présenté ci-dessus.

XIII. FINANCES – APPROBATION DU BUDGET PRIMITIF 2024 – BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint

Un budget lotissement est géré en **comptabilité de stocks** de terrains.

Contrairement au budget principal, les terrains aménagés ne sont pas retracés dans des comptes d'immobilisations en investissement, car l'objectif d'une opération de lotissement n'est pas d'immobiliser des terrains, mais au contraire de les vendre le plus rapidement possible. C'est pourquoi la valeur de ces terrains (prix d'achat du terrain + travaux de viabilisation) est décrite dans des comptes de stocks.

Pendant la période de viabilisation des terrains, la section de fonctionnement est toujours équilibrée par le suivi des stocks en dépense/recette.

Quant à la section d'investissement, elle constate en dépense d'ordre le coût total de la viabilisation.

Chaque fin d'année, le cas échéant, on sort du stock les terrains qui ont été vendus (prix de revient de chaque terrain).

Le budget annexe est clôturé dès lors que l'intégralité des terrains a été vendue et qu'il n'y a donc plus de stock.

Suite au travail mené par les comités consultatifs et le bureau municipal, le projet de budget 2024 se présente comme suit :

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
011 - Charges à caractère général	392 252,43 €
65 - Autres charges de gestion courante	10,00 €
Sous-total dépenses réelles	***392 262,43 €***
023 - Virement à la section d'investissement	78 396,30 €
042 - Variation du stock	59 851,27 €
Sous-total dépenses d'ordre	***138 247,57 €***
DEPENSES TOTALES	**530 510,00 €**

RECETTES DE FONCTIONNEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
75 - Autres produits de gestion courante	10,00 €
77 - Produits spécifiques	78 386,30 €
Sous-total recettes réelles	***78 396,30 €***
042 - Opération de stocks - variation terrains aménagés	452 113,70 €
RECETTES TOTALES	**530 510,00 €**

DEPENSES D'INVESTISSEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
001 - Résultat d'investissement reporté (déficit)	59 851,30 €
042 - Opération de stocks - stock final terrains	452 113,70 €
DEPENSES TOTALES	**511 965,00 €**

RECETTES D'INVESTISSEMENT	
CHAPITRES	**BP 2024**
16 - Emprunts et dettes	373 717,43 €
Sous-total recettes réelles	***373 717,43 €***
021 - Virement de la section de fonctionnement	78 396,30 €
040 - Variation du stock	59 851,27 €
Sous-total dépenses d'ordre	***138 247,57 €***
RECETTES TOTALES	**511 965,00 €**

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) d'adopter le budget primitif annexe lotissement pour 2024 tel que présenté ci-dessus.

XIV. PATRIMOINE – CLASSEMENT DE LA PARCELLE AD674 DANS LE DOMAINE PUBLIC CHEMIN DE LA BOUILLOTTE

Rapporteur : Jean-Ghislain Picault, Adjoint

La **parcelle AD 674**, d'une superficie de 287 m², est une parcelle du domaine privé communal à usage de voirie. La parcelle AD 673 attenante étant vendue en terrain à bâtir, l'accès pour la voirie et réseaux à ces futures maisons individuelles se fera par la parcelle AD 674.

Pour éviter de créer des servitudes de passage et de réseaux sur AD 674, il convient de classer cette parcelle dans le domaine public communal.

Le classement est d'autant plus opportun que **la voie est ouverte à la circulation publique, située en agglomération et présente les caractéristiques d'une voie communale**.

Le Code de la Voirie Routière prévoit que le classement d'une voie communale est dispensé d'enquête publique préalable sauf si ce classement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Il est précisé que le fait de classer cette parcelle dans le domaine public de la voirie communale ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, mais renforce son affectation définitive du domaine public.

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) de procéder au classement dans le domaine public communal de la parcelle AD 674, d'une superficie de 287 m², sise chemin de la Bouillotte et d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à prendre toutes les décisions et signer tous documents nécessaires à la réalisation de ce classement.

XV. FINANCES – TARIFS DE LOCATION DES SALLES MUNICIPALES – INFORMATION SUR LE RÈGLEMENT D'UTILISATION

Rapporteur : Sébastien Le Rhun, Adjoint, et Aude Marty, Adjointe

Les tarifs de location des salles municipales ont été étudiées par le Comité consultatif Famille, solidarités et lien social, ainsi que par Comité consultatif Dynamique économique et tourisme.

Il est proposé une refonte de la grille de tarifs afin de **prendre en compte le coût de revient des équipements**. Ainsi, **les nouveaux tarifs reposent sur la surface louée et la durée de la location**. Les tarifs de locations sont différenciés entre locataires plélanais ou locataires d'une autre commune. Plusieurs types de locataires sont identifiés : particulier, association, entrepreneur de spectacle, professionnel.

La nouvelle grille tarifaire a vocation à être plus lisible et plus simple d'utilisation, tant pour les utilisateurs que pour les services municipaux. Cette grille tarifaire est présentée au Conseil municipal.

Par ailleurs, elle s'adosse sur **un règlement intérieur d'utilisation des salles municipales**, qui sera rendu exécutoire par arrêté du Maire et qui précise :

- Qui peuvent être les bénéficiaires
- Les modalités de location
- Les conditions financières
- Les dispositions relatives aux assurances
- Les responsabilités du locateur pour le rangement et le nettoyage
- Les conditions d'utilisation des salles
- Les conditions d'annulation

Aude Marty précise que ces tarifs de location ne concernent pas les mises à disposition régulières de locaux à destination des associations partenaires.

- Le Conseil municipal adopte à l'unanimité (20 voix POUR) les tarifs de location des salles municipales applicables à compter du 1er juin 2024.

XVI. AMÉNAGEMENT - PROJET MAISON BLANCHE – APPROBATION DU PROJET MIXTE D'HABITAT ET DE COMMERCE

Rapporteur : Murielle Douté-Bouton, Maire

La commune de Plélan-le-Grand a mené l'étude « Ça bouge dans le bourg ! » en 2018 et 2019 avec une équipe pluridisciplinaire et en concertation avec la population et les acteurs locaux.

Cette étude a permis de définir une stratégie permettant **de maintenir et de renforcer le dynamisme du centre-ville tout en limitant la consommation de foncier agricole** : cet enjeu est monté en puissance depuis avec l'adoption de la loi climat et résilience du 22 aout 2021 qui définit le principe et les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

L'étude a permis de cibler des projets opérationnels précis, retenus dans le cadre de l'appel à candidatures « Dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne » lancé par l'Etat et la Région Bretagne en 2019 et d'obtenir des financements pour la réalisation de travaux : création de logements en renouvellement urbain, de cellules commerciales, amélioration de l'attractivité par l'installation de mobilier urbain (bancs, abris-vélo, tables de pique-nique) ou le fleurissement.

L'un de ces projets, sur les parcelles dites « Maison Blanche » sises 28 avenue de la Libération, a pour objectifs de :

- Concevoir un **projet architectural qualitatif** qui s'intègre aux formes urbaines de la centralité de la ville de Plélan-le-Grand
- Accueillir des cellules commerciales pour assurer un **renforcement de l'offre commerciale de proximité** en centralité destinées prioritairement à :
    - Des commerces existants dans le centre-ville et désireux de se développer en devenant propriétaire et/ou en augmentant leur surface de vente
    - De nouveaux commerces proposant une nouvelle offre aux usagers
- Créer des cellules commerciales dont le gabarit n'existe pas actuellement dans le centre-ville, entre 100 et 300 m², et favoriser ainsi un **parcours résidentiel des commerces**
- Produire de **petits logements destinés à l'accession** (résidence principale ou investisseurs)
- Créer une **liaison piétonne** nord-sud entre la rue de Montfort et l'avenue de la Libération
- Créer une **placette et des espaces extérieurs** permettant le déballage des commerçants les jours de marché

Le terrain, formé par les parcelles cadastrées AD 48 et AD 49, est situé au 28 avenue de la Libération et représente une superficie d'environ 1 600 m². Il est classé en zone UC dans le PLUi de Brocéliande Communauté et constitue la seule parcelle à densifier sur l'axe principal du centre-ville.

Dès 2019, la commune a recherché les partenariats nécessaires pour la mise en œuvre d'un projet sur les parcelles dites « Maison Blanche », conformément aux objectifs poursuivis. Malgré la complexité de l'opération, plusieurs acteurs locaux ont répondu favorablement pour contribuer à la réussite du projet en complément des actions de la commune :

- En 2019, accord de la Région Bretagne pour un cofinancement de 177 120 €,
- En 2020, accord du Département d'Ille-et-Vilaine pour un cofinancement de 40 000 €,
- En 2020, acquisition du foncier par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,
- En 2021, décision de la commune de porter une mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase APS – Avant-Projet Sommaire – pour étudier la faisabilité d'un projet immobilier sur le site ; l'agence AGA Architectes d'Auray a été retenue,

- En 2021 : protocole d'études avec Sembreizh sur la faisabilité de son positionnement comme opérateur maître d'ouvrage d'un projet immobilier sur le terrain concerné.

Une réunion d'information à destination des commerçants a eu lieu le 14 juin 2021 pour évaluer l'intérêt porté à ce projet.

La commune est par ailleurs lauréate « Petites Villes de Demain », programme lancé par l'Etat » en 2021. Elle a ainsi signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 15 décembre 2022 avec l'Etat, le Département, la Région, Brocéliande Communauté, Bréal-sous-Montfort et la CCI d'Ille-et-Vilaine, dans laquelle un projet est identifié sur les parcelles dites « Maison Blanche », en cohérence avec la stratégie « Ca bouge dans le bourg ! ».

En 2023, les études préalables ont permis d'aboutir, au stade APS – Avant-Projet Sommaire, à la proposition du programme suivant :

- La réalisation d'un ensemble immobilier par Sembreizh, dont la programmation serait la suivante :
  - Un **rez-de-chaussée commercial** d'une surface totale de **742 m² SU**, composé de 2 à 6 cellules, avec des **surfaces modulables**
  - Un étage et des combles d'une surface totale de 610 m² SHAB, composés de **11 logements en accession libre** avec stationnements déportés
- La réalisation d'aménagements extérieurs par la commune de Plélan-le-Grand : liaison nord-sud et placette

La démarche collaborative avec Sembreizh et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne a ainsi permis d'aboutir à un projet réaliste, réalisable, conforme avec les objectifs poursuivis par la commune, et sur lequel l'ensemble des partenaires s'accorde aujourd'hui pour poursuivre l'opération, ceci aux conditions suivantes :

- **Foncier cédé vierge de toute construction par la commune à Sembreizh, à 0 € ou à l'euro symbolique**
- Taxe d'aménagement minorée à 1% (part communale)
- Démolition du mur mitoyen avec le magasin Proxi et réaménagement du mur rue de Montfort à la charge de la commune (prévu dans la convention avec l'EPF Bretagne)

Le Conseil d'Administration de Sembreizh a approuvé l'engagement de la société sur ce projet le 17 octobre 2023 selon le programme ci-dessus.

L'implication financière prévisionnelle pour la commune et ses partenaires est la suivante :

- **Acquisition du foncier et déconstruction des bâtis existants, par l'EPF Bretagne**

Dépenses HT		**Recettes**	
Acquisition du foncier et taxes	246 000 €	Région Bretagne	177 000 €
Etudes et taxes	17 000 €	Département Ille-et-Vilaine	40 000 €
Travaux de déconstruction	120 000 €	EPF Bretagne	82 000 €
TOTAL	**383 000 €**	**TOTAL**	**299 000 €**
Prix de revient du foncier = 84 000 HT, soit **100 000 TTC, à la charge de la commune**			

- **Etudes de maîtrise d'œuvre, jusqu'à la phase APS**

Dépenses TTC		Recettes TTC	
Mission de maîtrise d'œuvre confiée à l'agence AGA Architectes	**33 000 €**	**Commune de Plélan-le-Grand**	**33 000 €**

- **Promotion immobilière, par Sembreizh**

Dépenses HT		Recettes HT	
Foncier, taxes et études *(terrain cédé gratuitement par la commune)*	69 000 €	Vente des logements	1 404 000 €
Travaux	1 962 000 €	Vente des cellules commerciales	1 206 000 €
Honoraires techniques et frais annexes	468 000 €	Quote-part copropriété / division	3 000 €
Marge Sembreizh *(4,38%)*	114 000 €		
TOTAL	**2 613 000 €**	**TOTAL**	**2 613 000 €**

- **Aménagement des espaces extérieurs**

Dépenses TTC		Recettes TTC	
Travaux de VRD et de réalisation de la liaison nord-sud et de la placette	215 000 €*	**Commune de Plélan-le-Grand**	**215 000 €**

(estimatif à ce stade)*

Soit une implication financière de la commune de Plélan-le-Grand pour cette opération pour un montant total prévisionnel d'environ **348 000 € TTC**.

Le projet a été présenté aux riverains de part et d'autre de la parcelle, ainsi qu'à l'ensemble des habitants et commerçants conviés à une **réunion publique le 22 mars 2024**.

Le calendrier de travail prévisionnel est le suivant :

- Pour l'année 2024 :
  - Sembreizh devient le maître d'ouvrage du projet immobilier
  - Transfert de la mission de maîtrise d'œuvre de la commune à Sembreizh
  - Poursuite des études de conception (APD – Avant-Projet Définitif)
  - Demandes d'autorisations d'urbanisme
  - Lancement de la commercialisation
  - Déconstruction des bâtis existants, dont le mur mitoyen avec la parcelle du magasin Proxi

- Pour l'année 2025 :
  - Cession de la totalité du terrain par l'EPF Bretagne à la commune

- Cession du foncier correspondant à la future emprise bâtie, par la commune à Sembreizh
- Attribution des marchés de travaux pour le programme immobilier
- Travaux de viabilisation et de construction

- Pour l'année 2026 :
  - Fin des travaux de construction
  - Travaux d'aménagement des espaces extérieurs par la commune
  - 2e semestre : livraison des logements et des commerces

➢ Sur ce rapport, considérant l'avis favorable de la Commission Générale en date du 22 novembre 2023, le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) :

- De valider l'engagement de la commune de Plélan-le-Grand dans ce projet tel qu'il est décrit ci-dessus,
- De valider le principe de la vente du foncier à Sembreizh (à 0 € ou à l'€ symbolique),
- D'engager les démarches permettant d'atteindre les conditions de fiscalité locale pour une taxe d'aménagement minorée à 1% (part communale),
- D'inscrire au PPI de la commune les travaux de VRD permettant la réalisation de la liaison nord-sud et de la placette,
- D'autoriser Madame le Maire à réaliser toute démarche ou demande de financement nécessaire à la réussite de ce projet.

XVII. AMÉNAGEMENT - PROJET MAISON BLANCHE – AVENANT N°2 AU MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE – MISSION OPTIONNELLE

Rapporteur : Jean-Ghislain Picault, Adjoint

Dans le cadre de la réflexion sur le projet Maison Blanche, un marché de maîtrise d'œuvre a été attribué par le Conseil municipal, par délibération 2021-12-01 du 8 décembre 2021, à AGA Architectes Associés, mandataire d'un groupement composé de SARL CDLP, Armor Ingénierie, QSB et APHIPRO. Il a été suivi par un avenant n°1, autorisé par délibération 2023-03-18 du 29 mars 2023.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié pour un montant total après avenant n°1 de 131 932 € HT, comprenant :

- PHASE 1 : ESQ et AVP-niveau APS, pour permettre de définir le programme immobilier, la qualité architecturale et l'estimation des coûts
- PHASE 2 : AVP – niveau APD et AOR consistant en une mission de maîtrise d'œuvre classique

La phase 1 arrive à son terme et a permis à la commune, Sembreizh et l'EPF Bretagne de s'accorder sur la poursuite de l'opération.

Une réunion publique est donc organisée à destination des habitants et commerçants pour information sur le projet, son état d'avancement et ses modalités de mise en œuvre. Cela fait l'objet d'une mission optionnelle du marché de maîtrise d'œuvre.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la signature d'un avenant n°2 pour l'exercice de cette mission optionnelle pour un coût unitaire de 250 € HT (temps de présence et fourniture des supports).

➢ Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) :

- D'approuver le projet d'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre pour une mission optionnelle d'un montant de 250 € HT
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer ledit avenant et tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

XVIII. AMÉNAGEMENT - PROJET MAISON BLANCHE – AVENANT N°3 AU MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE – TRANSFERT DU MARCHÉ À SEMBREIZH

Rapporteur : Jean-Ghislain Picault, Adjoint

Dans le cadre de la réflexion sur le projet Maison Blanche, un marché de maîtrise d'œuvre a été attribué par le Conseil municipal, par délibération 2021-12-01 du 8 décembre 2021, à AGA Architectes Associés, mandataire d'un groupement composé de SARL CDLP, Armor Ingénierie, QSB et APHIPRO. Il a été suivi par un avenant n°1, autorisé par délibération 2023-03-18 du 29 mars 2023.

Le marché de maîtrise d'œuvre a été notifié pour un montant total après avenant n°1 de 131 932 € HT, comprenant :

- PHASE 1 : ESQ et AVP-niveau APS, pour permettre de définir le programme immobilier, la qualité architecturale et l'estimation des coûts
- PHASE 2 : AVP – niveau APD et AOR consistant en une mission de maîtrise d'œuvre classique

Un avenant n°2 a été soumis à l'approbation du Conseil municipal le 28 mars 2024 pour l'exercice d'une mission optionnelle pour une réunion de concertation, pour un montant de 250 € HT.

La commune de Plélan-le-Grand et SemBreizh ont conclu un protocole d'études sur l'aménagement des parcelles AD 48 et AD 49 à Plélan-le-Grand, objet de ce marché de maîtrise d'œuvre.

L'article 4.3 de ce protocole stipule que *« dans le cas d'un engagement de la phase opérationnelle par Sembreizh, le contrat de maîtrise d'œuvre préalablement conclu par la commune de Plélan-le-Grand sera transféré à l'opérateur SemBreizh, après la réalisation des études d'esquisse (ESQ) et d'avant-projet sommaire (APS) ».*

L'article 4.1 du Cahier des Clauses Administratives Particulières et le chapitre 1 du Cahier des Clauses Techniques Particulières du marché de maîtrise d'œuvre stipulent également qu'*« à partir de la phase 2 de la mission, Sembreizh pourra se substituer à la commune de Plélan-le-Grand en tant que maître d'ouvrage et un avenant au contrat sera signé ».*

Les études d'esquisse et les études d'avant-projet sommaire ont été réalisées par le maître d'œuvre conformément au marché.

A l'issue de ces études, le Conseil d'Administration de Sembreizh a émis un avis favorable le 17 octobre 2023 pour porter le projet immobilier.

En conséquence, il est proposé la passation d'un avenant tripartite entre la commune de Plélan-le-Grand, AGA Architectes et Sembreizh, permettant le transfert du marché de maîtrise d'œuvre à SemBreizh à partir de la phase 2 - mission de maîtrise d'œuvre avec la possibilité de commander les missions optionnelles 1 et 2. SemBreizh se substituera dans tous les droits et obligations de la commune de Plélan-le-Grand et cela dans les mêmes conditions.

AGA Architectes pourra ainsi réaliser la mission APD permettant d'élaborer le dossier d'autorisation d'urbanisme financé par Sembreizh.

Toutes les notifications, avis, paiements, ordres de services ou autres formalités, seront réalisés par SemBreizh.

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) :
  - D'approuver le projet d'avenant n°3 au marché de maîtrise d'œuvre de transférer la mission de maîtrise d'œuvre à Sembreizh à l'issue de la phase APS.
  - D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer ledit avenant aux conditions susmentionnées et tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

XIX. AMÉNAGEMENT - PROJET MAISON BLANCHE – AVENANT N°1 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Rapporteur : Jean-Ghislain Picault, Adjoint

La collectivité porte le projet de réaliser une opération mixte de logements et commerces en rez-de-chaussée sur la parcelle dite « Maison Blanche » sise 28 avenue de la Libération à Plélan-le-Grand.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sur le secteur de Maison Blanche. Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux, impliquent une masse de travail trop importante pour que la collectivité puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures. C'est pourquoi il a été proposé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne).

En ce sens, la commune de Plélan-le-Grand a signé une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne le 21 octobre 2019. Celle-ci définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Du fait de la proximité de ce secteur avec un autre bien actuellement en portage par l'EPF Bretagne (parcelle Rue Nationale), et sur demande de la commune, l'EPF Bretagne a transmis un projet d'avenant n°1, qui permet de **mutualiser les critères de mixité sociale des conventions opérationnelles « Maison Blanche » et « Rue Nationale » et faciliter la sortie opérationnelle de l'opération « Maison Blanche ».**

Le projet d'avenant est présenté au Conseil municipal.

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) :
  - D'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle du 21 octobre 2019, à passer entre la commune de Plélan-le-Grand et l'EPF Bretagne,
  - D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer ledit avenant, ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution.

XX. AMÉNAGEMENT - PROJET RUE NATIONALE – AVENANT N°2 À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Rapporteur : Jean-Ghislain Picault, Adjoint

Dans le cadre de la stratégie de dynamisation du centre-ville « Ça bouge dans le bourg ! », la commune de Plélan-le-Grand souhaite réaliser une opération de reconfiguration foncière et de renouvellement urbain sur un îlot situé Rue Nationale qui a déjà fait l'objet de l'acquisition d'un bâti et de la déconstruction d'un hangar vétuste en 2022.

Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières sises rue Nationale. Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux, impliquent une masse de travail trop importante pour que la collectivité puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures. C'est pourquoi il a été proposé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne).

En ce sens, la commune de Plélan-le-Grand a signé une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne le 23 octobre 2019 sur cet îlot, ainsi qu'un avenant n°1 le 24 novembre 2023. Ceux-ci définissent les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Du fait de la proximité de ce secteur avec un autre bien actuellement en portage par l'EPF Bretagne (parcelle dite Maison Blanche), et sur demande de la commune, l'EPF Bretagne a transmis un projet d'avenant n°2, qui permet de mutualiser les critères de mixité sociale des conventions opérationnelles « Rue Nationale » et « Maison Blanche » et faciliter la sortie opérationnelle de l'opération « Maison Blanche ».

Cela ne modifie pas les engagements de la commune quant aux critères de l'EPF Bretagne, à savoir :

- Privilégier les opérations de restructuration
- Viser la performance énergétique des bâtiments
- Respecter le cadre environnemental
- Limiter au maximum la consommation d'espace

Le projet d'avenant est présenté au Conseil municipal.

➢ Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) :

- D'approuver le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle du 23 octobre 2019 et à l'avenant n°1 du 24 novembre 2023, à passer entre la commune de Plélan-le-Grand et l'EPF Bretagne et annexé à la présente délibération,
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer ledit avenant, ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,
- D'autoriser Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

XXI. PATRIMOINE – BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LE DIOCESE POUR LA GESTION DU PRESBYTERE

Rapporteur : Jean-Ghislain Picault, Adjoint

Par délibération du 14 septembre 2023, la Commune a décidé l'acquisition, auprès de l'association des œuvres du diocèse de Rennes, de deux portions de parcelles à prélever sur les parcelles cadastrées section AC 271 et AC 400 en vue de l'aménagement d'un quai bus rue de l'Hermine.

En parallèle, des négociations ont été menées avec le diocèse, sur l'usage et la gestion du bâtiment du presbytère et de ses abords, situé au 11 rue des Glyorels, en vue de signer un bail emphytéotique.

FONDEMENT DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Ce bien immobilier appartenant à la Commune peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une **opération d'intérêt général** relevant de sa compétence, ou en vue de l'affectation à une association cultuelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif.

La conclusion d'un **bail emphytéotique administratif** se fonde donc sur une opération d'intérêt général dont les objectifs couvrent les champs suivants :

- La **sauvegarde du patrimoine - rénovation et entretien d'un bâtiment d'intérêt patrimonial**. Situé à proximité immédiate de l'église de Plélan-le-Grand, elle-même en partie labellisée à la fondation du patrimoine, ce grand bâtiment de caractère, caractéristique des XVIIème et XVIIIème siècles, est identifié comme bâtiment d'intérêt patrimonial au PLUi et pourrait bénéficier de protection supérieure selon la Fondation du patrimoine. Il est bien visible de l'espace public et entouré de plusieurs bâtiments patrimoniaux, marquants de l'histoire de Plélan-le -Grand et formant un quartier avec une qualité architecturale reconnue.

- La **vie sociale liée à pratique d'un culte et aux usages sociaux**. Dans le cadre de la réorganisation des paroisses et en raison de l'importance démographique de la commune, le Diocèse de Rennes souhaite s'implanter durablement à Plélan-le-Grand, et a proposé un bail à long terme à la commune, pour faire du presbytère un centre paroissial, capable de répondre aux besoins des paroissiens et des familles qui, de manière plus générale, ont le besoin d'être accompagnées par la paroisse (décès, mariages etc.). Ce centre paroissial placé sous l'autorité de l'Archevêque de Rennes est dédié au logement, aux activités pastorales et caritatives. Il doit pouvoir s'inscrire dans le temps et s'appuyer sur des moyens immobiliers pérennes et adaptés (accueil, salles paroissiales, activités administratives, logement des prêtres ou laïc en mission ecclésiale).

Ce bail est prévu pour durer **50 ans à compter du 1er avril 2024** pour se terminer le 31 mars 2074. Un loyer annuel serait demandé à l'association diocésaine pour un montant annuel de 100 €.

Ces modalités financières ont été présentées aux services fiscaux.

DISPOSITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Désignation de la chose louée

Le bail emphytéotique concerne un ensemble immobilier constituant le Centre paroissial, composé des éléments suivants :

- Le logis ancien dénommé « le presbytère »,
- Trois garages fermés édifiés en parpaing de béton et recouvert de tôle en bac acier,
- Cour nord de 209 m² délimitée par des bornes,
- Jardin au Sud de 510 m² délimité par des bornes : espace d'agrément/

Conditions du bail

Le bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et moyennant les engagements de réhabilitation et d'améliorations du bâti.

Les parties s'obligent à réaliser des travaux de réhabilitation à leurs frais respectifs sur l'emprise de la propriété comme suit :

- **Travaux réalisés par la commune**

  - Réfection des solins sur le pignon Est à la jonction avec l'appentis côté Est
  - Remaniement des ardoises sur la toiture sud de l'appentis Est.
  - Remplacement de la bâche sur la façade Sud.
  - Dépose des volets endommagés.
  - Démolition de la remise à outils
- **Travaux prévus par le Diocèse**

L'Empythéote s'engage sur un **montant minimal de 385 000 euros TTC.**

- Travaux sur enveloppe extérieure

  - Conservation de la maçonnerie en pierres apparentes et rejointement en mélange chaux sable
  - Les menuiseries en PVC seront proscrites
  - Les couvertures existantes en ardoise devront rester en ardoise naturelle
  - La zinguerie en PVC sera proscrite
  - Les souches de cheminées situées sur les pignons Est et Ouest devront être conservées
  - Toute modification de l'aspect extérieur devra être soumise pour avis au bailleur.

- Aménagements extérieurs

Côté sud, le jardin pourra être clôturé et dans cette hypothèse, elle devra comporter un portail qui permettra l'accès à des véhicules d'entretien ou de service.

- Travaux sur structures du bâtiment

  - Toute modification, de la structure du bâtiment (plancher, charpente, mur porteur) devra être soumise à autorisation du bailleur.
  - L'escalier à balustres faisant partie des éléments caractéristiques de l'époque de construction du bâtiment, il est souhaitable de conserver son aspect et sa rambarde menuisée. Tout travaux devant faire l'objet d'une modification de son aspect sera soumis à l'avis du bailleur.

Tout élément architectural, de décor ancien ou d'intérêt devra dans la mesure du possible être entretenu et conservé.

Pour rappel, les modifications d'aspect extérieur, la mise en place de clôtures sont soumises au respect du PLUI.

Le Diocèse s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage pour l'ensemble des travaux sus-décrits tant pour le bailleur que pour lui-même.

Les travaux doivent répondre aux enjeux de performance énergétique du bâti tout en préservant le caractère patrimonial de l'édifice : les solutions techniques utilisées ne devront pas générer de désordres ultérieurs.

- Le Conseil municipal décide à l'unanimité (20 voix POUR) :

  - D'approuver la mise à disposition de l'immeuble communal situé 11 rue des Glyorels, par bail emphytéotique à l'association des œuvres du diocèse de Rennes,
  - D'autoriser Madame le Maire à signer le bail emphytéotique et tout document relatif à ce dossier.

XXII. QUESTIONS DIVERSES

La commercialisation du lotissement communal Le Clos des Ormes est ouverte **du 25 mars au 10 juillet 2024**.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h10.

Le Maire,

Murielle Douté-Bouton

MAIRIE DE PLELAN-LE-GRAND
35 ILLE-ET-VILAINE

Le secrétaire de séance,

Eric Ferrières