



CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 11 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le onze avril, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de BAINS-sur-OUST, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Daniel BARRE, Maire.

ETAIENT PRÉSENTS, à l'ouverture de la séance :

Daniel BARRE – Marie-Laure PONDARD - Philippe RENAUD - Dominique HEMERY – Didier LE STUNFF - Nathalie MORICE - Joël CRUBLET - Maryse ROYER - Marie-Christine PRAUD - Patrick FONTAINE – Christine CHÉRAUD – Marie-Armelle JOLLY - Jean-François HÉLIN - Gilbert GUÉRIF - Françoise GUYOT - Hervé BÉRARD – Jean-Marc CARREAU - Benoît DAVID - Jacques FRANÇOIS - Isabelle HURTEL et Antoine LAGNEAU.

ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

Mme Marine GOYON donne procuration à Mme Françoise GUYOT
M. Philippe ELLEOUET donne procuration à M. Patrick FONTAINE

SECRETAIRE : Madame Marie-Armelle JOLLY

- Nombre de membres afférents au Conseil Municipal	: 23
- Nombre de conseillers en exercice	: 23
- Nombre de conseillers présents	: 21
- Date de la Convocation	: 05/04/2024

PROCES-VERBAL DE LA REUNION PRECEDENTE:

Pas d'observation.

ORDRE DU JOUR :

- 2024. 49 /** TAUX D'IMPOSITION 2024
- 2024. 50 /** BUDGET PRIMITIF 2024 : Camping - budget annexe
- 2024. 51 /** BUDGET PRIMITIF 2024 : Commune - budget principal
- 2024. 52 /** PARTICIPATIONS et COTISATIONS 2024
- 2024. 53 /** PLACEMENTS SUR COMPTES A TERME
- 2024. 54 /** PLACEMENTS SUR COMPTES A TERME : délégation à Monsieur le Maire
- 2024. 55 /** DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER : droit de préemption – parcelle YL 616
- 2024. 56 /** DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER : droit de préemption – parcelle YL 617
- 2024. 57 /** RÉNOVATION DU RESTAURANT SCOLAIRE : AUDIT ENERGETIQUE – convention SDE 35
- 2024. 58 /** RÉNOVATION DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS : avenant aux marchés de travaux
- 2024. 59 /** REDON AGGLOMERATION : avis sur le Programme Local de l'Habitat arrêté en date du 19 février 2024
- 2024. 60 /** CHAUFFAGE – VENTILATION MAISON DES ASSOCIATIONS : contrat de maintenance ROQUET

⇒ **Informations et questions diverses**

➤ FISCALITÉ

2024. 49 / TAUX D'IMPOSITION 2024

Madame Marie-Laure PONDARD, Adjointe en charge des finances, présente l'état 1259 comportant les bases prévisionnelles, les produits prévisionnels de référence, les allocations compensatrices et les mécanismes d'équilibre des réformes fiscales.

Au vu des inscriptions budgétaires et afin de ne pas trop alourdir la pression fiscale auprès des habitants, il est proposé, conformément à l'avis de la commission finances, d'adopter une augmentation modérée du taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties TFB et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires THRS de + 2 %. Le taux concernant le foncier non bâti TFNB serait maintenu à 54.95 %.

La simulation d'augmentation est présentée.

Après en avoir délibéré et à la majorité des VOIX (19 POUR, 1 CONTRE (Monsieur Jean-Marc CARREAU), 3 abstentions (Madame Isabelle HURTEL et Messieurs Benoît DAVID et Jacques FRANÇOIS), le Conseil Municipal décide de fixer les taux communaux d'imposition, pour l'année 2024, comme suit :

- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) 41.64 %
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) 54.95 %
- Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS) ... 17.51 %

➤ FINANCES / BUDGETS

2024. 50 / BUDGET PRIMITIF 2024 : Camping - budget annexe

Madame Marie-Laure PONDARD, Adjointe en charge des finances, présente au Conseil Municipal le budget primitif 2024 du camping – budget annexe.

Il est rappelé que la gestion du camping a été confiée en 2022 à un tiers privé, via une convention d'autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public.

Après en avoir délibéré et à la majorité des VOIX (19 POUR - 2 CONTRE (Messieurs Jean-Marc CARREAU, Benoît DAVID) et 2 abstentions : (Madame Isabelle HURTEL et Monsieur Jacques FRANÇOIS), le Conseil Municipal :

- Approuve et vote le budget primitif 2024 du camping – budget annexe.

Celui-ci s'équilibre de la façon suivante :

Hors taxe	SECTION FONCTIONNEMENT	SECTION INVESTISSEMENT
Dépenses	16 393.74 €	Déficit 2023 = 142.94 € B.P. = 11 640.00 € TOTAL 11 782.94 €
Recettes	Excédent 2023 = 6 453.74 € B.P. = 9 940.00 € TOTAL 16 393.74 €	11 782.94 €

- Autorise Monsieur le Maire à procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre dans la limite de 7.5 % des dépenses réelles de chacune des sections, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel.

2024. 51 / BUDGET PRIMITIF 2024 : Commune - budget principal

Madame Marie-Laure PONDARD, Adjointe en charge des finances, présente au Conseil Municipal le budget primitif 2024 de la Commune – budget principal.

Après en avoir délibéré et à la majorité des VOIX (20 POUR - 1 CONTRE (Monsieur Jean-Marc CARREAU) et 2 abstentions Benoît DAVID et Jacques FRANÇOIS), le Conseil Municipal :

- Approuve et vote le budget primitif 2024 de la Commune – budget principal.

Celui-ci s'équilibre de la façon suivante :

	SECTION FONCTIONNEMENT	SECTION INVESTISSEMENT
Dépenses	Reports = 48 000 € B.P. = 3 355 345 € TOTAL ... 3 403 345 €	Reports = 1 309 820 € B.P. = 2 453 380 € TOTAL ... 3 763 200 €
Recettes	3 403 345 €	Reports = 199 086 € B.P. = 3 564 114 € TOTAL ... 3 763 200 €

- Autorise Monsieur le Maire à procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre dans la limite de 7.5 % des dépenses réelles de chacune des sections, à l'exclusion des crédits relatifs aux dépenses de personnel.

➤ **FINANCES**

2024. 52 / PARTICIPATIONS et COTISATIONS 2024

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide d'adopter les participations et cotisations suivantes :

ORGANISME	2024
Association des Maires de France AMF 35	1 503.47 €
Association des Maires Ruraux AMR 35	319 €
Agence d'attractivité et de développement	1 471€
BRUDED – réseau d'élus - partage d'expériences	1 246.78 €
Amicale des Territoriaux du Pays de Redon Forfait par agent effectuant + d'un mi-temps	84 € x 31 agents = 2 604 €
FGDON 35 – lutte contre organismes nuisibles	210 €

Le Conseil Municipal s'engage, par ailleurs, à ce que les crédits suffisants soient inscrits au BP 2024 (budget primitif) et que les recettes nécessaires pour les couvrir seront votées.

2024. 53 / PLACEMENTS SUR COMPTES A TERME

Madame Marie-Laure PONDARD, Adjointe en charge des finances, explique au Conseil Municipal que le compte à terme (CAT) est un compte productif d'intérêts sur lequel sont placés des fonds pour une durée fixée à l'avance. C'est un produit simple et sans risque, à taux fixe.

Les caractéristiques principales sont :

- durée du placement : 1 à 12 mois. Pas de prorogation possible mais nouveau placement envisageable.
- montant du placement : 1 000 € minimum (pas de maximum) et obligatoirement un multiple de 1000 €.
- Pas de retrait partiel mais clôture anticipée possible.
- Taux de rendement : selon un barème fixé, en principe, au début de chaque mois, en fonction de la durée du placement.

Une collectivité peut détenir plusieurs comptes à terme.

Il est rappelé que la Commune a été désignée bénéficiaire d'une assurance-vie souscrite le 21 février 2002, pour un montant (versé) de 380 142.64 €.

Cette somme peut faire l'objet, en tout ou partie, d'un ou de placement(s) en compte(s) à terme.

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

- De confirmer l'acceptation du contrat d'assurance-vie qui lui est consenti, pour le montant indiqué ci-dessus ;
- D'autoriser l'ouverture de 2 comptes à terme :
 - L'un de 220 000 € sur 12 mois,
 - Le second de 160 000 € sur 3 mois,
- De déléguer Monsieur le Maire – ou, en cas d'empêchement, un Adjoint – pour intervenir à la signature de chaque contrat et de toute pièce annexe se rapportant à la présente affaire.

2024. 54 / PLACEMENTS SUR COMPTES A TERME : délégation à Monsieur le Maire

Madame Marie-Laure PONDARD, Adjointe en charge des finances, rappelle la délibération n°2024-53 concernant l'ouverture de deux comptes à terme suite à l'acceptation du contrat d'assurance-vie dont la Commune était bénéficiaire.

L'un de ces deux comptes à terme étant ouvert sur une courte période (3 mois), pour 160 000 €, la question se pose sur les modalités de son éventuel renouvellement, sachant qu'il ne peut être prorogé.

Dans le cadre d'une simplification administrative, après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de donner délégation à Monsieur le Maire pour souscrire de nouveaux contrats à terme, tous les trois mois, dans la limite de 160 000 €.

➤ **F O N C I E R**

2024. 55 / DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER : droit de préemption – parcelle YL 616

Monsieur Didier LE STUNFF, Adjoint en charge de l'urbanisme, indique à l'Assemblée que Maître Stéphane DOUETTE, notaire à REDON (35), a transmis en mairie une déclaration d'intention d'aliéner.

Elle concerne la parcelle suivante :

Référence cadastrale		superficie	adresse
Section	numéro		
YL	616	2 a 04 ca	La Perrette

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de ne pas exercer son droit de préemption sur cette parcelle.

2024. 56 / DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER : droit de préemption – parcelle YL 617

Monsieur Didier LE STUNFF, Adjoint en charge de l'urbanisme, indique à l'Assemblée que Maître Stéphane DOUETTE, notaire à REDON (35), a transmis en mairie une déclaration d'intention d'aliéner.

Elle concerne la parcelle suivante :

Référence cadastrale		superficie	adresse
Section	numéro		
YL	617	1 a 82 ca	La Perrette

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal décide de ne pas exercer son droit de préemption sur cette parcelle.

➤ PROJETS / TRAVAUX

2024. 57 / RENOVATION DU RESTAURANT SCOLAIRE : AUDIT ENERGETIQUE – convention SDE 35

Madame Marie-Laure PONDARD, Adjointe en charge des affaires scolaires, explique au Conseil Municipal que dans le cadre du programme ACTEE, le SDE35 a retenu la candidature de la Collectivité pour la réalisation d'un audit énergétique du restaurant scolaire situé rue de la Fosse Piquet à Bains sur Oust.

Le but du marché est de réaliser un état des lieux du bâtiment (étude de l'enveloppe thermique, des systèmes de chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, climatisation, éclairage) et d'en étudier les consommations énergétiques afin de proposer des améliorations devant permettre des économies d'énergie. Des scénarios regroupant plusieurs propositions devront être établis afin de permettre à la Commune de planifier ses futurs travaux. Les économies énergétiques et financières seront chiffrées et des temps de retours seront indiqués.

L'audit énergétique pourrait être lancé en mai 2024.

Son coût s'élève à 3 550 € H.T.

Le SDE35, via le programme ACTEE, assure une prise en charge à hauteur de 50%.

Conformément à la convention annexée à la présente délibération, le SDE35 se chargera de la commande de la prestation, de son suivi et de son paiement auprès de son prestataire. Une fois le paiement effectué par le SDE35, ce dernier pourra solliciter la participation de la Collectivité, en émettant un titre de recette à l'ordre de la Collectivité.

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

- D'adopter la convention à signer avec le SDE35 (ci-jointe) relative à la réalisation d'un audit énergétique au restaurant scolaire Rue de la Fosse Piquet, tel qu'indiqué ci-dessus ;
- De déléguer Monsieur le Maire – ou, en cas d'empêchement, un Adjoint – pour intervenir à la signature de ladite convention et de toute pièce annexe se rapportant à la présente affaire.

2024. 58 / RÉNOVATION DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS : avenant aux marchés de travaux

Monsieur Patrick FONTAINE, conseiller municipal en charge du suivi des travaux, rappelle à l'Assemblée que les travaux de rénovation de la maison des associations sont entièrement achevés.

Il reste à solder certains marchés de travaux, avec les dernières écritures comptables.

Deux avenants en moins-value sont présentés :

N° AV	N° LOT	ENTREPRISE	OBJET AVENANT	MONTANT AVENANT € HT	MONTANT MARCHÉ DE BASE € HT
1	3	SER-AL-FER	MOINS-VALUE sur - Dépose châssis et portes - Dépose et repose barreaudage	- 256.00 € - 360.00 € - 616.00 €	37 530.00 €
3	4B	ATELIER DU PLESSIS	MOINS-VALUE sur variante facultative non retenue. Travaux non réalisés : stores en toile	- 4 869.76 €	12 079.72 €

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

- D'adopter les 2 avenants ci-dessus présentés ;
- De déléguer Monsieur le Maire - ou, en cas d'empêchement, un adjoint - pour intervenir à la signature desdits avenants et de toutes pièces annexes se rapportant à la présente affaire.

➤ INTERCOMMUNALITE

2024. 59 / REDON AGGLOMERATION : avis sur le Programme Local de l'Habitat arrêté en date du 19 février 2024

Monsieur Didier LE STUNFF, Adjoint en charge de l'urbanisme, expose que par délibération n°2024-4 en date du 19 février 2024, le Conseil Communautaire de REDON Agglomération a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les conseils municipaux des communes membres doivent émettre un avis sur le projet de PLH dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, à défaut de quoi cet avis sera réputé favorable.

Le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Un travail partenarial a été mené tout au long de l'élaboration du PLH, avec l'association des communes et des acteurs de l'habitat :

- des COTECH et des COPIL organisés à toutes les étapes d'élaboration du PLH ;
- l'envoi d'un questionnaire aux communes à chaque étape ;
- trois ateliers de travail avec les 31 maires, les 31 DGS et les acteurs locaux de l'habitat lors de la phase d'élaboration du diagnostic et deux ateliers de travail avec les bailleurs sociaux et les services de l'Etat lors de la phase d'élaboration du programme d'actions ;
- présentation en conférence des maires des scénarios de production de logements et sa territorialisation ;

Le projet de PLH comprend :

- **un diagnostic** territorial avec un bilan du PLH précédent ; une analyse des différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre en hébergement. Il comprend également une analyse de la demande ; une analyse des dysfonctionnements et une analyse des marchés fonciers et de l'offre foncière publique et privée.
- **un document d'orientations**, qui énonce les objectifs du PLH et indique les principes pour permettre le développement d'une offre suffisante et diversifiée. Il précise la réponse aux besoins en logement par type de produit.
- **un programme d'actions**, détaillé sur les différentes thématiques de la politique locale, assorti d'un budget prévisionnel et des moyens d'accompagnement. Il propose un échéancier prévisionnel de réalisation et décline les objectifs de production de logements par commune.

Le diagnostic a mis en lumière que le parcours résidentiel des habitants du territoire est bloqué dû à une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. Il faut produire du logement et le diversifier. Il faut produire une majorité de petits logements de qualité et à un prix abordable pour une majorité de ménages avec des revenus modestes tout en préservant au maximum les sols de l'artificialisation.

Les orientations stratégiques retenues sont :

1. renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements ;
2. rechercher la sobriété foncière ;
3. poursuivre la reconquête du parc existant ;
4. consolider la gouvernance du PLH.

L'objectif de production fixé pour la période du PLH 2024-2030 est de **2 558 logements pour 6 ans dont 386 logements locatifs sociaux** soit 426 logements/an dont 64 logements locatifs sociaux/an (15%) en répartissant cette production de façon la plus équilibrée en faveur du territoire communautaire.

A partir des orientations, le programme d'actions du PLH a été élaboré et partagé avec les partenaires et les communes. Il comprend 21 actions pour un budget de total de 6 027 500 €. Pour chacune, une fiche action précise le budget dédié, les outils et les moyens de mise en œuvre, l'échéancier de réalisation et les partenaires associés.

Les actions majeures de chaque orientation stratégique sont :

Orientation 1- renforcer l'équilibre social et territorial et diversifier l'offre de logements :

Soutien à la production de logements sociaux ; de logements en accession aidée, veille sur le bail réel solidaire, mise en place d'une politique communautaire d'accès au logement social, de gestion de la demande et de l'attribution ; recensement des hébergements et favoriser les parcours résidentiels vers un logement pérenne, diversifier l'offre d'accueil dédiée aux gens du voyage et soutenir des projets innovants pour de nouvelles formes d'habitat.

Orientation 2 - Rechercher la sobriété foncière :

Mise en place d'un référentiel foncier et élaboration d'un plan d'action foncière intercommunal ; inciter la construction des logements sociaux sur des friches ou dents creuses en centre-bourg ou centre-ville avec des critères énergétiques forts ; favoriser des pratiques vertueuses de divisions parcellaires.

Orientation 3 - Poursuivre la reconquête du parc existant :

Soutien à la réhabilitation thermique du parc privé et du parc public ; soutien aux communes pour la requalification d'îlot urbain ancien ; mise en place d'une nouvelle OPAH communautaire ; accompagnement des élus pour l'application du pouvoir de police du maire en matière d'habitat et veille et accompagnement des communes avec la mise en place d'outil de lutte contre la vacance.

Orientation 4 - Consolider la gouvernance du PLH :

Suivi de l'observatoire de l'habitat et du foncier ; réalisation des bilans annuels et triennal des actions du PLH ; organisation de rencontre annuelle avec les acteurs locaux de l'habitat ; poursuivre l'offre de services proposée par la Maison de l'habitat et articuler cette offre avec les autres services de proximité.

Il convient désormais que chaque Conseil municipal donne un avis sur le projet de PLH arrêté.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L 302-1 à L 302-4 et R 302-1 à R 302-13,

Vu la délibération du Conseil communautaire de REDON Agglomération n°2020-37 engageant l'élaboration du nouveau PLH ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de REDON Agglomération n°2024-4 portant arrêt du projet de PLH 2024-2030 ;

Considérant les enjeux, les orientations et les actions définis dans le programme d'une durée de 6 ans en matière d'habitat pour le territoire communautaire.

Considérant que le projet de PLH va dans le sens d'un projet de développement souhaitable pour le territoire communautaire et communal, par ses objectifs ambitieux défendant une mixité sociale au service de l'habitat pour tous.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à la majorité des voix (21 POUR et 2 abstentions : Messieurs Jean-Marc CARREAU et Benoît DAVID), **décide** :

- D'émettre un avis favorable au projet de PLH 2024-2030 de Redon Agglomération ;
- D'engager la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires relevant de ses compétences pour la réalisation du PLH 2024-2030.
- D'autoriser le maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

➤ **D I V E R S**

2024. 60 / CHAUFFAGE – VENTILATION MAISON DES ASSOCIATIONS : contrat de maintenance ROQUET

Monsieur Patrick FONTAINE, conseiller municipal en charge du suivi des travaux, explique à l'Assemblée que l'entreprise ROQUET de REDON, qui a réalisé les travaux d'installation de chauffage et ventilation à la Maison des Associations, propose un contrat de maintenance.

Les prestations comprennent :

- la maintenance préventive : 1 ou 2 visites par, selon le matériel,
- les dépannages des équipements, avec un délai d'intervention garanti à 6 heures en cas d'urgence, (pendant les horaires d'ouverture de l'établissement)

Le prix de base, pour la maintenance préventive est fixé à 1 050 € HT / an (révisable selon indice). Les interventions complémentaires feront l'objet d'un devis préalable et seront facturées séparément. Un service d'astreinte peut être mis en place (7j/7) avec un coût supplémentaire. La durée du contrat est fixée à 24 mois (renouvelable par tacite reconduction et par période d'1 an, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties).

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

- De valider, auprès de l'entreprise ROQUET, le contrat de maintenance pour la Maison des Associations, tel qu'indiqué ci-dessus ;
- De déléguer Monsieur le Maire - ou, en cas d'empêchement, un adjoint - pour intervenir à la signature de toutes pièces annexes se rapportant à la présente affaire.