

Procès-verbal du conseil municipal du Lundi 9 août 2021 à 20h00

Etaient présents : -

- L'ensemble des élus du conseil municipal à l'exception :
 - de Dominique ROUCHON qui a donné procuration à Stéphane BARRÉ
 - de Christophe PHILIP qui a donné procuration à Anthony PAGE
 - de Lénaïk BOURHIS-JOURDREN qui a donné procuration à Philippe ANSQUER
 - de Aude QUINIOU qui a donné procuration à Géraldine HARY
 - de Christine HUIBAN qui a donné procuration à Karine BODÉRE
- Laura LENNON, secrétaire de Mairie

La séance est ouverte à 20h09, Madame le Maire nomme Anthony PAGE secrétaire de séance

Madame le Maire fait approuver le compte rendu de la séance du 28 Mai 2021 qui avait appelé une observation de Christine HUIBAN (point n°9 de l'ordre du jour) à savoir que le prêt évoqué a été contracté en 2009 et non en 2019.

1 / EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION D'UN BIEN SUR LA COMMUNE

Madame le Maire soumet au conseil le projet de vente d'une parcelle située dans le périmètre de préemption de la commune, périmètre instauré en 2015 par la création de la Zone d'Aménagement Différé. Il s'agit de la parcelle cadastrée AB 112 appartenant à M PRINS Thomas et Mme GROSOS Nathalie située au 1 Venelle de Garn Dréon, dont le prix de vente est de 64 000€ (hors frais de notaire). Suite à un échange téléphonique avec l'étude notariale, les frais notariés s'élèveraient à 2 130€.

Alain GUEGUEN fait part de son échange avec l'architecte Jean Paul THOMAS du cabinet AEC sur cette parcelle comprenant un bâtiment, il rappelle que cette parcelle est imbriquée au bâtiment en ruine de la parcelle AB 111, qui vient d'être préemptée par la commune.

Il souligne également qu'en préemptant la parcelle AB 112 cela offrirait un espace foncier plus important pour éventuellement créer un parking, reconstruire sur la parcelle AB 111 et ainsi aérer et dégager cette rue considérée comme bien sombre.

Géraldine HARY présente alors la zone évoquée sur la dalle numérique en faisant apparaître ces 2 parcelles : AB 111 et AB 112. Elle précise que les architectures de ces 2 bâtiments sont liées et que cela nécessitera des travaux dans l'avenir, du fait que le bâtiment désormais communal de la parcelle AB 111 tombe en ruine.

Damienne LOUVIGNÉ demande si l'on ne pourrait pas envisager un parking sur la parcelle AB111 en lieu et place du bâtiment tombant en ruine.

Géraldine HARY répond que dans le cadre du projet de dynamisation du bourg la démolition de ce bâti avait été évoquée avec le cabinet Onésime, mais les Architectes des Bâtiments de France n'autoriseraient une démolition qu'à la condition de reconstruire sur l'emplacement. Cette reconstruction pourrait alors être annexée d'un jardinet ou/et parking sur la parcelle AB112.

Philippe ANSQUER ajoute s'être rendu sur place avec M SENECHAL du service des ABF ,qu'un accord de leur part serait possible pour une démolition du bâti de la parcelle AB112 sans reconstruction nécessaire.

Philippe ANSQUER rappelle également le contexte particulier des 3 cas de préemptions qui se sont présentés depuis le début de la mandature en précisant que le délai de 2 mois est trop court pour obtenir un engagement ou une garantie de coopération d'un éventuel bailleur social.

Cependant 5 acteurs ont été consultés : le cabinet AEC, les ABF, le FIA et les bailleurs sociaux Armorik et Finistère Habitat qui s'accordent tous à dire que cette préemption pourrait représenter un intérêt pour la commune afin de densifier le bourg et éviter les dents creuses.

Stéphane BARRÉ pose la problématique du coût global que comprendrait l'achat, la démolition et la reconstruction sur cette parcelle AB 112.

Philippe ANSQUER et Alain GUEGUEN répondent que le délai imparti et la période des congés d'été n'ont pas permis d'obtenir une réponse à la demande d'évaluation globale de cette opération, formulée auprès d'AEC. Il serait probablement plus judicieux de partir uniquement sur l'achat et la démolition du bâti et de projeter une reconstruction sur la parcelle AB 111 comme l'impose l'ABF. En tout état de cause, la réflexion sera à mener en concertation avec l'ABF et les bailleurs sociaux.

Géraldine HARY informe s'être entretenue avec M POUSSIN de l'EPF (Etablissement Public Foncier) qui lui a fait part de l'existence de dispositifs d'aides de l'Etat et de la Région pour les démolitions. Elle ajoute que les parcelles AB 111 et AB 116 appartiennent déjà à la commune et qu'en préemptant la parcelle AB 112, cela permettrait d'avoir un volume foncier plus important sur le secteur de Garn Dréon et une vision globale de ce quartier pour dynamiser cette partie du bourg souvent décrite comme sombre et étriquée.

Stéphane BARRÉ revient sur le coût d'une démolition qui ne serait pas à négliger.

Alain GUEGUEN évoque la réflexion menée sur l'ancien hôtel Goualc'h situé rue de la Gare pour lequel un projet communal est envisagé à ce jour, malgré le caractère privé de cet immeuble.

Stéphane BARRÉ retorque que l'espace est plus important et que cet hôtel présente un potentiel plus grand.

Géraldine HARY rappelle que malgré la réflexion en cours, cet hôtel ne fait pas partie du foncier communal. Elle souligne également que les différents interlocuteurs sollicités compétents en matière d'aménagement, estiment que cette opportunité de préemption est intéressante dans le cadre de la dynamisation du bourg.

Damienne LOUVIGNÉ relève que les parcelles déjà préemptées par la commune (AB 111 et AB 116) représentent une surface importante.

Alain GUEGUEN réplique que la nouvelle préemption de la parcelle AB 112 favoriserait la venue de bailleurs sociaux, qui manifestent plus d'intérêt à projeter une opération immobilière sur des grands volumes.

Stéphane BARRÉ mentionne que pour le moment rien n'est encore acté avec un quelconque bailleur social, donc l'incertitude demeure.

Damienne LOUVIGNÉ s'interroge sur le coût de la remise en état du mur mitoyen si l'on venait à conserver les bâtiments de chacune des parcelles (AB 111 et AB 112)

Géraldine HARY répond que le chiffrage n'a pas été évalué à ce jour.

Philippe ANSQUER souligne malgré tout l'opportunité de cette préemption sur un secteur qui propose ainsi une vision globale intéressante de ce quartier.

Bruno QUINIOU ajoute que la réflexion sur ce secteur n'intervenait pas auparavant dans les discussions puisque les préemptions ne se présentaient pas.

Damienne LOUVIGNÉ questionne sur le mode de financement en cas de préemption

Philippe ANSQUER estime que le budget de la commune permet de ne pas avoir recours à un prêt bancaire, si l'opération envisagée se concrétise.

Bruno QUINIOU et Anthony PAGE s'accordent à dire que l'on ne connaît pas les intentions du potentiel acquéreur et qu'il serait dommage que ce bâtiment devienne comme l'ancien hôtel Goualc'h (rue de la Gare).

Stéphane BARRÉ soumet l'idée de créer un parking à l'ouest de la parcelle AB 111 en remplacement du petit bâtiment existant et ainsi permettre au grand bâtiment de cette même parcelle de bénéficier de places de stationnement.

Damienne LOUVIGNÉ partage la même idée.

Philippe ANSQUER pense que cet ensemble de parcelles représente un réel potentiel pour divers projets, mais que des réflexions seront à mener. Il prend l'exemple du droit de préemption exercé sur la parcelle AC 5 (3 rue Yves Allain) pour laquelle des idées émergeaient : habitat, co working, et qui finalement suscite un tout autre intérêt.

Géraldine HARY poursuit en ce sens en informant le conseil municipal que Mme LE ROY, gérante de la supérette « votre marché » lui a adressé un courrier en date du 6 août 2021 manifestant sa volonté de racheter cet immeuble à la commune dans le but de repenser l'agencement de son établissement.

Géraldine HARY ajoute qu'avant la préemption de la commune sur ce bien, les potentiels acquéreurs avaient pris contact avec les services de la mairie afin de songer à une solution pour que les bouteilles de gaz commercialisées par la supérette ne soient plus exposées contre le mur de l'immeuble en question, occultant ainsi la fenêtre située en son pignon.

Véronique HAMELLE signale que la vente de cet immeuble à la supérette pourrait en plus lui permettre d'accroître sa visibilité sur la rue.

Valérie LE BON demande si la parcelle AB 112 est dotée d'un jardin.

Philippe ANSQUER répond par la négative.

Karine BODÉRÉ et Stéphane BARRÉ se rejoignent pour souligner le montant de la préemption ajouté à une potentielle démolition pour y faire à jardin ou un parking.

Alain GUEGUEN remémore l'achat par la commune du lot situé au lotissement "Hameau du verger" initialement destiné à Finistère Habitat, pour la création de logements sociaux qui s'est par la suite retiré du projet.

Philippe ANSQUER admet qu'il s'agit d'une somme, mais que le potentiel d'y créer un projet et d'optimiser la zone est bien là, d'autant plus que les différents acteurs consultés encouragent cette préemption.

Damienne LOUVIGNÉ interroge sur le prix moyen des maisons dans le bourg de Trégourez

Philippe ANSQUER apporte la réponse suivante : les prix évoluent en fonction de leur état, des surfaces des maisons et de l'existence de foncier ou pas. Par ailleurs les acteurs en matière de logement (bailleurs sociaux) réalisent des opérations sur des gros volumes et tendent à regrouper des opérations couvrant plusieurs communes pour réaliser leurs projets, d'où l'intérêt d'agrandir le foncier de la commune.

Damienne LOUVIGNÉ demande que représente l'espace blanc situé entre les parcelles AB 111 et AB 112 ; question à laquelle Alain GUEGUEN répond qu'il s'agit d'une courrette.

Damienne LOUVIGNÉ s'interroge sur la prise en charge d'une éventuelle démolition par un bailleur social si celui-ci serait intéressé par un projet.

Karine BODÉRE réprend que la charge d'une éventuelle démolition reviendrait à la commune mais ne voit pas pour quelle raison un bailleur social serait intéressé par un projet de reconstruction sur cette parcelle alors que Finistère Habitat s'est retiré du projet de création de nouveaux logements sur une parcelle qui leur était dédiée au « Hameau du Verger » . Elle ajoute qu'il est possible de trouver de l'amiante lors d'une éventuelle démolition et que par conséquent le coût peut devenir important.

Philippe ANSQUER précise que les bailleurs sociaux sont d'avantage intéressés par des projets de rénovation d'ancien/reconstruction plutôt que des projets de constructions, d'autant plus qu'ils y sont fortement incités par les pouvoirs publics.

Stéphane BARRÉ questionne sur le nombre potentiel de logement dans l'immeuble faisant l'objet de la préemption.

Réponse de Alain GUEGUEN : 2 ou 3 logements

Géraldine HARY conclue que cette opération représente évidemment un coût mais qu'il s'agit d'un investissement pour l'économie de la commune et l'attractivité du centre bourg ; le but étant de faire venir de nouveaux administrés (retraités, travailleurs, familles...) l'impact mesuré ne pourra alors qu'être positif pour les commerces, l'école, le tissu associatif...

Elle ajoute qu'il faut parfois oser prendre des risques comme cela a déjà été le cas ; et fait référence notamment aux différents projets menés tels que l'ancien hôtel Goualch ou encore la réhabilitation du site de l'ancienne foire pour lequel des travaux sont d'ores et déjà engagés mais dont le devenir reste encore inconnu.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

(2 abstentions : Christophe PHILIP / Karine BODÉRE)

(3 contre : Stéphane BARRÉ/ Christine HUIBAN/ Dominique ROUCHON)

- décide d'exercer son droit de préemption pour la parcelle ci-dessus
- décide de préempter dans un objectif économique et dans le prolongement de l'étude de dynamisation du bourg
- donne au Maire le droit de signer les actes d'acquisition pour mener à bien cette vente.

2/ LOCATION DE LA SALLE CARRELÉE DE L'ESPACE JEAN BOURHIS

Géraldine HARY rappelle le contexte ; la base de vie de la société Eiffage installée depuis plusieurs mois commence à se replier, la société souhaiterait cependant bénéficier d'une salle de réunion pendant environ 3 mois (septembre, octobre, novembre) lorsque les préfabriqués seront enlevés. La salle carrelée de l'espace Jean Bourhis a été retenue. Ce choix restera en attente de validation par Eiffage de même que la proposition de prix à 600 TTC / mois.

Stéphane BARRÉ demande s'il s'agit de la salle ou l'association Toun Dut donne des cours de guitare.

Philippe ANSQUER répond par la négative et ajoute que la mairie s'est assurée que la salle mise à disposition d'Eiffage soit bien vacante.

Stéphane BARRÉ précise qu'il faudra penser à déplacer les tables de ping pong afin que les réunions d'Eiffage puissent se dérouler correctement.

Philippe ANSQUER conclut en rappelant les bénéfices que l'installation de la société Eiffage a apporté à la commune (loyers de la base de vie, loyers camping) ainsi qu'à ses commerces et qu'il est donc naturel de répondre à leur demande dans la limite de nos capacités.

Le conseil municipal après en avoir délibéré,

- Autorise la location de la salle carrelée à titre exceptionnel pour la société Eiffage
- S'accorde sur le montant de la location à hauteur de 600 € TTC / mois
- Autorise le maire à signer la convention de location liant l'entreprise Eiffage et la commune de Trégourez

3/TRANSPORT SCOLAIRE : CONTINUITÉ DE SERVICE

L'agent technique assurant le transport scolaire va faire valoir ses droits à la retraite à la fin de l'année. Face à la volonté de l'équipe municipale d'assurer la continuité de ce service auprès des familles, plusieurs interrogations se sont posées :

- Les autres agents du service technique n'ont pas le permis transport et ne souhaitent pas assurer cette mission
- le coût de ce permis est important
- le transport scolaire est une mission énergivore en terme de temps de travail

Dans ce contexte, la commune à solliciter 2 transporteurs privés afin d'assurer cette mission :

- Transdev-CAT : 1 véhicule de 22 places → 31 350€ TTC / an
- Le Meur évacion-océlorrn : 1 véhicule de 8 places (assurant 2 tours) → 23 655€ TTC / an

Géraldine HARY précise que la société Le Meur évacion-océlorrn propose 2 tournées avec un véhicule 8 places, car elle fait face à des difficultés de recrutement de personnel ayant le permis D permettant de conduire des véhicules d'une plus grande capacité.

Damienne LOUVIGNE questionne sur la faisabilité d'un fonctionnement à 2 tournées.

Karine BODÉRE informe que cela a déjà été fait dans le passé, lorsque le bus scolaire de la commune ne permettait pas de faire le ramassage en 1 seul tour.

Géraldine HARY répond que cette organisation est tout à fait envisageable et qu'effectivement cela a déjà été fait, elle ajoute que la commune continuera à bénéficier des subventions de la région dans le cadre d'une convention de délégation de compétence de transport scolaire. Cette nouvelle convention rédigée par la région sera à valider lors du prochain conseil municipal pour un passage en commission régionale en octobre.

Philippe ANSQUER précise que la subvention régionale est calculée en fonction du kilométrage de la tournée, et que pour le moment nous avons 12 élèves inscrits pour la rentrée.

Bruno QUINIOU suggère qu'il pourrait y avoir une tournée pour le bourg et une pour la campagne.

Véronique HAMELLE pose la question sur le devenir du bus scolaire communal.

Alain GUEGUEN informe qu'il serait alors vendu.

Stéphane BARRÉ interroge sur la forme que prendra cette sous traitance à une entreprise privée (convention ou bail ?) ainsi que sur l'impact financier pour les familles.

Géraldine HARY fait savoir que cette sous traitance prendra la forme d'une convention et que les horaires du personnel scolaire permettent d'accueillir les enfants de la première tournée en attendant l'arrivée de la seconde. Elle précise qu'il n'y aura aucun impact sur la facturation faite aux familles.

Alain GUEGUEN ajoute qu'en terme de coût cela ne serait pas plus important qu'actuellement, si l'on prend en compte les frais de réparations, les frais de carburant, l'assurance souscrite et le temps de l'agent consacré au transport scolaire, via son salaire et les charges patronales qui en découlent.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

(1 abstention : Christine HUIBAN)

- Valide sa volonté de conserver ce service à destination des familles
- S'accorde pour retenir la société la moins disante à savoir Le Meur Evasion-Océlorne pour un montant de **23 655 € TTC**
- Autorise le Maire à signer le contrat liant l'entreprise et la commune de Trégourez

4/AUTORISATION DE SIGNATURE POUR L'ASSISTANCE A MAITRISE D'ŒUVRE EN LIEN AVEC LA DYNAMISATION DU BOURG

Géraldine HARY rappelle le contexte de la crise sanitaire qui n'a pas permis de présenter l'étude à la population mais que cela reste une volonté de l'équipe municipale. Pour autant des contacts ont déjà été pris avec les acteurs de l'étude : la SAFI et le FIA comme chef de file avec pour ambition de présenter un programme pour l'ilot Garn Dréon. Elle ajoute qu'un rendez-vous est programmé mi-septembre.

Elle poursuit sur la création d'un comité de pilotage issu de la réunion de travail du 13 juillet dernier qui a permis aux élus de se concerter afin de s'orienter sur la fiche action concernant l'ilot Garn Dréon ainsi que les abords de la mairie, de la poste et de l'école.

Philippe ANSQUER réaffirme la volonté de reprendre également le dossier de l'ancien hôtel Goulch après avoir rencontré les représentants de l'EPF.

Géraldine HARY informe avoir eu un contact téléphonique avec M POUSSIN de l'Etablissement Public Foncier et qu'un rendez-vous est fixé pour le mois de septembre afin d'approfondir et d'échanger sur ce cas. M POUSSIN profitera également de cette rencontre pour présenter sa nouvelle collaboratrice.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

- Donne son accord au Maire pour lancer la consultation afférente à la mission d'assistance à maîtrise d'œuvre
- Retient la fiche action de l'îlot Garn Dréon ainsi que la requalification des abords mairie, poste et école.
- donne mandat au Maire pour toute signature à intervenir

4/QUESTIONS DIVERSES

Géraldine HARY fait part aux élus que le bulletin municipal est en cours d'impression et qu'il faudra d'ores et déjà réunir la commission en septembre, afin de travailler sur la parution du second bulletin pour la fin de l'année.

Elle poursuit concerne la rentrée scolaire et précise que le fonctionnement mis en place depuis le covid sera conservé afin de garantir la sécurité de tous et conclue que cette rentrée sera aussi l'occasion de réunir plus régulièrement les différentes commissions.

Damienne LOUVIGNÉ signale la présence de tessons de verre sur le parking à proximité de son domicile suite au ramassage des containers en verre.

Stéphane BARRÉ répond que ces containers sont trop chargés donc le verre tombe à chaque levée et l'entreprise qui intervient n'effectue pas de nettoyage après le ramassage.

L'ordre du jour étant épuisé, les questions diverses abordées, la séance est levée à 21H09.