

M A I R I E
DE
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
MORBIHAN

Code Postal : 56730
Téléphone 02 97 45 23 15

PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 15 février 2024

L'An deux mil vingt-quatre, le 15 février à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS s'est assemblé en mairie, salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Alain LAYEC, Maire, en session ordinaire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 7 Février 2024.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19

Présents : A. Layec, J.Teurnier-Leclerc, F.Pinel, M.Abela, A.Ouvrard, Y.Rollin, C. Colombier, J.Barçon, M.A Le Petit, A.Mauffret, F.Huchet, G.Cadoret, G.Bieuzen, A. Gantier, R. Fardel, E. Messant-Le Derff.

Absents excusés : C. Le Luel-Palmier (procuration à Y.Rollin)
F.Massot (procuration à R.Fardel)

Absente : A. Louis

Secrétaire de séance : A.Mauffret.

1- APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 DECEMBRE 2023

Monsieur le Maire demande si les membres du Conseil ont des observations à formuler concernant le procès-verbal de la séance du 6 décembre 2023. Aucune remarque n'étant émise, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

2- DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE SUR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL DEPUIS LE 6 DECEMBRE 2023

- Signature le 28 décembre 2023 d'un bon de commande relatif à une assistance hydraulique de gestion intégrée des eaux pluviales dans le cadre du projet d'aménagement de cœur de bourg avec le bureau d'études IAO SENN suivant un montant de 13 260 € TTC,
- Signature le 24 janvier 2024 d'une convention de coordination définissant les modalités d'intervention de la police municipale et des forces de sécurité de l'Etat,
- Signature le 2 février 2024 du marché d'études relatif à la procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme avec le cabinet EOL suivant un montant de 10 440 € TTC,

3- INSTAURATION DE L'AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET DE L'ENREGISTREMENT DE LA DECLARATION PREALABLE DE LOCATION D'UN MEUBLE DE TOURISME.

1/ Le contexte : données relatives au marché du logement à SAINT-GILDAS-DE-RHUYS

Depuis une quinzaine d'années, plusieurs commune littorales de l'agglomération vannetaise, ont vu se développer, en marge de l'hébergement hôtelier, une offre importante de meublés touristiques dans des biens initialement destinés à l'habitation.

Ce phénomène lié au développement de plateformes numériques telles que AIRBNB, Le Bon Coin ou Abritel a été encouragé par une fiscalité avantageuse ; il s'explique par un taux de rentabilité supérieur par rapport au marché de la location de logements et par des contraintes réglementaires réduites.

Le nombre de résidences secondaires s'est ainsi accru au fil des ans ainsi que les projets d'investissement locatif reposant directement et exclusivement sur l'exploitation de meublés de tourisme. Le parc de logements touristiques s'est ainsi développé plus vite que le parc occupé à titre de résidence principale malgré l'effort de construction.

Il en a résulté une hausse des prix des immeubles et du foncier, une hausse des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus locaux et une diminution des biens disponibles pour la location de longue durée.

Ces tensions pèsent particulièrement sur les jeunes et les actifs qui éprouvent des difficultés à se loger en période estivale, mais également sur les résidents qui ne sont pas en mesure de louer ou d'acquérir à proximité de leur lieu de travail à des prix abordables.

L'inscription de la commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS dans le périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants par l'effet du décret du 25 août 2023 traduit la reconnaissance par le législateur de la gravité de ces tensions et l'urgence à encadrer le changement d'usage des locaux d'habitation.

En effet, cette taxe s'applique aux communes situées en « zones tendues », dans lesquelles un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant a été observé.

Ce déséquilibre se caractérise entre autres par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logement, ce dernier phénomène s'expliquant presque exclusivement par le développement des meublés de tourisme à SAINT-GILDAS-DE-RHUYS.

Ces tensions sont encore susceptibles de s'aggraver dans les années à venir en raison des exigences minimales de performance énergétique qui vont s'accroître jusqu'en 2034, en application de la *loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*.

En effet, à ce jour, les meublés de tourisme n'étant pas soumis aux mêmes exigences, ni même à la fourniture d'un diagnostic de performance énergétique, il faut s'attendre à un report des logements énergivores vers le secteur de la location touristique.

Les données statistiques recueillies sur la commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiée par GMVA à un bureau d'études ont confirmé la nécessité d'un encadrement au regard de la tension sur le marché du logement et des impacts sociodémographiques observées sur la commune.

À Saint-Gildas-de-Rhuys :

- Entre les deux derniers recensements de 2014 et 2020, la commune a perdu 8% de sa population, passant de 1 690 à 1 552 habitants. La baisse démographique concerne l'ensemble des tranches d'âge sauf la catégorie des 75 ans et plus qui progresse de 12%. Les classes d'âge les plus impactées sont celles des 30-44 ans (-30%) suivie des 0-14 ans (-24%).
- Sur la même période, la commune enregistre un taux de croissance annuel moyen de son parc de logement de +1,33% par an, soit 285 logements créés entre 2014 et 2020. Le parc locatif à l'année, quant à lui, affiche un TCAM de -1,96% / an. L'effort de construction profite donc à l'essor du logement touristique. En 20 ans le parc de résidences secondaires et de logements occupés de façon occasionnelle à progresser de 40%.
- En 2022, le prix de vente médian des maisons anciennes s'élevait à 450 000 € soit 4333 € / m² contre 3859 € / m² en 2021 (+12% en une année), faisant de Saint-Gildas-de-Rhuys une des 10 communes les plus chères de l'agglomération vannetaise.
- La demande locative sociale a progressé de plus de 40% entre janvier 2022 et janvier 2023.

2/ L'encadrement des meublés de tourisme

Au regard des constats exposés ci-avant, il apparaît nécessaire d'encadrer le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS.

A ce jour, conformément aux exigences du code du tourisme, la location d'un meublé de tourisme est soumise à une simple déclaration en mairie, à l'exception notable des locaux déclarés en résidence principale par leur propriétaire qui ne sont soumis à aucune formalité.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'instauration de deux dispositifs supplémentaires, complémentaires l'un de l'autre :

- La procédure d'autorisation de changement d'usage selon les critères définis par le règlement ci-annexé ;
- La procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme.

2.1./ La procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme

Les articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation prévoient la possibilité de soumettre à autorisation préalable le changement d'usage des locaux d'habitation.

Par ailleurs, depuis la *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, un régime spécifique d'autorisation *temporaire* de changement d'usage en meublés de tourisme peut être défini pour les propriétaires individuels.

La régulation du changement d'usage doit faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité, après autorisation du Préfet, sauf pour les communes situées en zone tendue.

Le Préfet a été saisi avant la publication du décret du 25 août 2023 intégrant SAINT-GILDAS-DE-RHUYS en « zone tendue ».

Ainsi, par arrêté préfectoral du 17 Août 2023, considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée transformant la destination de locaux à usage d'habitation, était de nature à aggraver la pénurie de logements, le Préfet du Morbihan a décidé d'étendre la procédure d'autorisation de changement d'usage au territoire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS, en laissant le soin au conseil municipal de fixer les conditions d'application du régime.

Ces conditions sont précisées dans le projet de règlement ci-annexé.

Le régime s'applique exclusivement aux locaux destinés à l'habitation – c'est-à-dire ceux dont le permis de construire a été délivré à cet effet, ou s'agissant des biens anciens, ceux qui étaient affectés à l'habitation au moment de la mise en place de la réglementation d'urbanisme en 1970.

Au contraire, si le bien était destiné dès l'origine à une utilisation commerciale touristique, comme ce pourrait être le cas de certains gîtes, il ne sera pas concerné par la réglementation.

Les résidences principales, à condition qu'elles soient louées moins de cent-vingt jours par an, ne sont pas soumises à la procédure de changement d'usage (article L.631-7-1 A). Les chambres d'hôtes ou chambre chez l'habitant ne sont pas non plus visées.

En revanche, le régime s'applique de façon indifférenciée que le meublé soit classé ou non.

L'autorisation sera accordée dans la limite d'une autorisation par propriétaire :

- pour une durée de 3 ans pour les propriétaires individuels, à l'issue de laquelle ils devront déposer une nouvelle demande d'autorisation.
- pour le temps que durera l'activité d'hébergement touristique pour les autres propriétaires.

L'autorisation sera accordée à condition :

- que le logement respecte les normes de salubrité et d'hygiène ;
- sous réserve du droit des tiers et à condition, pour les biens en copropriété, que le règlement de copropriétés n'interdise pas toute utilisation autre que l'habitation.

Les manquements sont passibles de sanctions civiles d'un montant maximal de 50 000€ / local irrégulièrement transformé et /ou pénale.

2.2. / Sur l'enregistrement du meublé de tourisme

Dans les communes où la procédure de changement d'usage est applicable, il est possible d'exiger l'enregistrement des déclarations de location de meublés de tourisme (article. L.324-1-1 III du code du tourisme).

Dès lors, tous les meublés de tourisme sont concernés par cette obligation, même les résidences principales utilisées ponctuellement à cet usage.

Le déclarant devra notamment renseigner le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration, notamment en cas de cessation de l'exploitation touristique du local, ce qui permettra à la commune de disposer de données actualisées.

Cet enregistrement donne lieu à la délivrance d'un numéro d'identification.

Les annonceurs seront alors tenus des obligations suivantes :

- Faire figurer le numéro d'enregistrement du meublé de tourisme dans l'annonce ;
- Communiquer à la commune le nombre de jours de mise en location par logement à sa demande ;
- Retirer l'annonce en cas de dépassement du seuil de 120 jours de mise en location d'un meublé de tourisme déclaré comme résidence principale.

A défaut, les annonceurs s'exposent à des amendes dont le montant maximal varie entre 12 500€ et 50 000 € applicable par local.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire sur demande de la commune et le produit de ces amendes lui revient.

L'enregistrement des meublés prévient donc les infractions à la réglementation du changement d'usage et donne à la commune un moyen de contrôle effectif ; elle facilite incidemment le contrôle du versement de la taxe de séjour.

3/ Les modalités d'instruction et de contrôle

L'autorisation de changement d'usage est accordée par décision du Maire.

Compte tenu de la charge opérationnelle que cela représente, il est prévu de confier l'instruction des demandes d'autorisation et d'enregistrement à GMVA.

Les modalités de cette mutualisation seront précisées ultérieurement, en coordination avec les autres communes concernées et soumises à l'approbation du conseil municipal.

4/ Expérimentation et entrée en vigueur

Après une première période de mise en œuvre, le règlement d'autorisation de changement d'usage pourra être modifié en fonction des besoins, en ciblant par exemples certains secteurs et / ou en appliquant des quotas.

A cet égard, la mise en place de la procédure d'enregistrement permettra à la commune de disposer de données précises sur les caractéristiques, le nombre et la répartition des meublés de tourisme sur son territoire afin d'adapter les contraintes.

Il est proposé une entrée en vigueur de ces deux dispositifs au 1^{er} septembre 2024.

Ce laps de temps devra permettre de diffuser efficacement l'information et de répondre aux questions des propriétaires concernés avant le début de la saison estivale.

Il est proposé d'accorder aux personnes ayant déclaré un meublé de tourisme à SAINT-GILDAS-DE-RHUYS avant la publication du règlement un délai supplémentaire d'un an à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec leurs nouvelles obligations afin de tenir compte de la nécessité pour eux de réorganiser leur activité. Ce délai supplémentaire ne concerne pas l'obligation de faire enregistrer la déclaration de mise en location.

Monsieur le Maire fait référence au recensement de la population en cours sur la commune avec l'INSEE : les premiers résultats provisoires laissent présager un accroissement de la population. Monsieur le Maire précise que le travail réalisé depuis les dernières mandatures en termes de constitution de réserves foncières et de programmes de logements aidés porte ses fruits.

Monsieur le Maire ajoute que le dispositif d'encadrement de gestion des meublés de tourisme concerne tous les hébergeurs, à raison d'une autorisation par foyer fiscal, sans sectorisation ni imposition de quota.

Frédéric Pinel considère que l'intérêt de la démarche est de pouvoir disposer d'un état des lieux à compter du 1^{er} septembre prochain.

Rozenn Fardel demande si les conventions établies avec les bailleurs feront l'objet d'un renouvellement.

Armel Mauffret précise que le groupe de travail constitué à cet effet a considéré que l'état des lieux était prioritaire avant de se positionner sur le nombre de reconductions possibles : le règlement sera évolutif dans le temps.

Monsieur le Maire rappelle que le dispositif représentera un outil pour mieux connaître l'état existant des meublés de tourisme et permettra de répondre aux enjeux de l'évolution de la capacité d'accueil de la commune, au regard notamment de la capacité de traitement de la station d'épuration.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L 631-7 et suivants,

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L324-1-1 et suivants,

Vu l'arrêté du Préfet du 17 Août 2023 rendant la procédure d'autorisation de changement d'usage applicable au territoire de la commune,

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 et élargissant le champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts à la commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS,

Vu le programme local de l'habitat 2019 - 2024,

Vu le projet de règlement ci-annexé,

Vu l'avis des commission concernées,

Entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Considérant que les données objectives démontrant une augmentation significative du nombre de meublés touristiques sur le territoire de la commune,

Considérant que cette augmentation résulte principalement de la transformation d'usage de locaux destinés à l'habitation,

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des prix des immeubles et des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux,

Considérant la réalité et la gravité des tensions affectant le marché immobilier sur le territoire de la commune et l'inscription de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS sur la liste des communes situées en zone tendue,

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée transformant la destination de locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché de logements locatifs résidentiels de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS,

Considérant que ces tensions pèsent particulièrement sur les jeunes et les actifs, lesquels rencontrent des difficultés accrues pour se loger à proximité de leur lieu de travail,

Considérant qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage,

Considérant que le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage prévu à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation est uniquement applicable aux propriétaires individuels,

Considérant que la procédure doit s'appliquer à tout type de propriétaire, tant les propriétaires individuels que les propriétaires personnes morales (SCI, SARL etc.), pour être pleinement effective,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en place le régime d'autorisation de changement d'usage sur le double fondement de l'article L631-7-1 A et de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que l'enregistrement de la déclaration préalable de location de meublé de tourisme est complémentaire de la procédure de changement d'usage en ce qu'elle permet de disposer de données actualisées et de contrôler le respect de la réglementation par les propriétaires et par les annonceurs,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de :

- INSTAURER l'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme à la fois sur le fondement de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation et sur le fondement de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- APPROUVER le règlement de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage ;
- APPROUVER l'instauration de la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme tel que prévu à l'article L.324-1-1 III du code du tourisme ;

- FIXER l'entrée en vigueur du règlement de changement d'usage et de la procédure d'enregistrement de la déclaration de location de meublés de tourisme au 1^{er} septembre 2024 ;
- ACCORDER un délai supplémentaire d'un an aux propriétaires ayant déjà déclaré un meublé de tourisme à SAINT-GILDAS-DE-RHUYS à cette date pour se mettre en conformité avec le règlement de changement d'usage ;
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

4- DEMANDE DE CLASSEMENT DE LA COMMUNE DE SAINT-GILDAS-DE-RHUYS EN STATION DE TOURISME

La commune de Saint-Gildas-de-Rhuys a été classée station de tourisme en vertu d'un décret du 7 août 1921.

La loi fondatrice de 1919 classant certaines communes touristiques en « station » avait pour objectif d'encourager un développement touristique local et de reconnaître le rôle moteur de certaines communes dans le développement touristique.

Au regard des évolutions importantes de fréquentation touristique, de l'attente des clientèles, et de la concurrence, la loi du 14 avril 2006 a fait évoluer les critères d'attribution de classement touristique et ne distingue plus désormais que deux types de communes :

- Les **communes touristiques** qui mettent en œuvre une politique locale de tourisme et offrent des capacités d'hébergement pour les non-résidents,
- Les **stations classées** qui concernent les communes touristiques mettant en œuvre une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristique.

Depuis cette réforme, Saint-Gildas-de-Rhuys a pu conserver le classement de « Commune touristique » en 2017 et 2022, mais a perdu le bénéfice de « Station de Tourisme » en 2018 en raison de l'absence d'infrastructure hôtelière sur son territoire.

Le renouvellement du classement en « **station de tourisme** » revêt pourtant un enjeu majeur pour notre commune afin de renforcer son attractivité touristique.

Monsieur le Maire considère que le classement de station de tourisme est également important pour les acteurs économiques.

Armel Mauffret demande si l'absence d'hôtel est de nature à remettre en cause la demande.

Monsieur le Maire répond que la procédure actuelle est en cours d'élaboration avec un partenaire institutionnel de la Commune.

Monsieur le Maire ajoute que la demande s'inscrit dans le cadre d'une démarche environnementale plus exigeante, notamment en termes de tri sélectif aux abords des plages.

Frédéric Pinel évoque l'opportunité d'ajouter des conteneurs aériens sur certains sites.

Aussi, vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code du Tourisme, notamment son article L133-37 et suivants,

Vu l'arrêté interministériel du 16 juin 2023 modifiant l'article 3 et l'annexe II3 et l'annexe II de l'arrêté du 2 septembre 2008 relatif aux communes touristiques et aux stations classées,

Considérant que la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys répond aux conditions de classement en station de tourisme (précisées aux articles R133-37 à R133-42 du code de Tourisme), notamment en matière :

- d'accès et de circulation dans la commune touristique,
- d'accès internet,
- d'hébergements touristiques dans la commune,
- d'accueil, d'information et de promotion touristique sur la commune,
- de services de proximité,
- d'activités et d'équipements présents sur le territoire de la commune touristique,
- d'urbanisme, et d'actions en matière d'environnement,
- d'hygiène, d'équipements sanitaires et gestion des déchets sur le territoire de la commune,
- de sécurité,

Le conseil municipal à l'unanimité, décide de :

- Solliciter le classement de la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys en station de tourisme,
- Donner pouvoir à Monsieur le Maire pour accomplir toutes les démarches nécessaires pour l'obtention dudit classement et de signer tous les documents s'y rapportant.

5- EXPLOITATION DU CAMPING MUNICIPAL DU KERVER : CONVENTION DE REGIE

Par délibération du 27 septembre 2023, le Conseil municipal décidait de reconduire le principe d'exploitation du camping municipal sous forme d'une régie intéressée, et autorisait M. le Maire à engager la procédure correspondante permettant d'aboutir à l'établissement d'un contrat d'une durée de deux années.

Conformément à la réglementation, un avis d'appel à candidatures a été publié dans la rubrique des annonces légales du journal « Ouest-France » le 26 octobre 2023, ainsi que dans l'édition papier de la revue spécialisée « l'Officiel des Terrains de Camping », n° 431 du mois de décembre 2023. En outre, l'avis a été publié sur le site internet de la mairie le 23 octobre, sur le site internet « centralesdesmarches.com » à la même date, sur le site internet de « l'Officiel des Terrains de Camping » le 26 octobre 2023, de même que sur la page Facebook de la mairie et sur le panneau d'informations municipales.

Après examen des candidatures le 9 janvier 2024 et auditions le 16 janvier 2024, les membres des commissions « Camping », « Vie économique tourisme » et bureau municipal réunis ont considéré que l'offre FERRE-DEAL se démarquait de celle des régisseurs sortants avec un projet de nature à donner un nouveau souffle au camping municipal du Kerver. Ils ont estimé que la proposition, mûrement préparée et tirant parti des compétences et expériences professionnelles respectives du couple, avait été très bien défendue par ses auteurs, constituant un atout sérieux pour le renouveau auquel aspire la municipalité pour son camping.

Sur avis des commissions « Camping », « Vie économique tourisme » et bureau municipal, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- de retenir la proposition de Mme FERRE Marjorie et de M. DEAL Nicolas, dont la candidature satisfait aux critères de recrutement ;
- d'autoriser M. le Maire à signer avec les intéressés une convention de régie intéressée définissant les obligations des deux parties et prévoyant, pendant une durée de deux ans, de rémunérer les régisseurs suivant un taux représentant 21 % des recettes d'exploitation nettes (hors TVA et non compris la taxe de séjour), diminuées de la facturation correspondant à la consommation d'eau des installations du camping.

En marge de cette décision, Monsieur le Maire souhaite réagir aux propos tenus préalablement à la séance du conseil municipal dans la presse locale par Messieurs BASSERY et RUCAR, gérants précédents du camping :

- *le camping du Kerver est un camping municipal public,*
- *la loi oblige à une remise en concurrence périodique de sa gestion par des personnes privées,*
- *les gérants ont accepté cette règle du jeu lorsqu'ils ont présenté leur candidature la première fois,*
- *ils ont été remis en concurrence comme la loi nous y oblige,*
- *aujourd'hui, il est proposé au conseil municipal de retenir un autre projet,*
- *on peut comprendre leur déception,*
- *mais se placer sur le terrain d'une quelconque discrimination au regard de leur mode de vie est scandaleux et infamant,*
- *ils ont toujours été respectés à Saint-Gildas-de-Rhuys et reconnaissent eux-mêmes n'avoir jamais été victimes de propos discriminatoires,*
- *Ils ont d'ailleurs été reconduits plusieurs fois comme gestionnaires du camping.*

Monsieur le Maire n'exclut pas de porter plainte.

6- REHABILITATION DE L'ESPACE KERUZEN 3 : APPROBATION DE L'AVP.

Dans le cadre du projet de réhabilitation du bâtiment communal KERUZEN 3, la commune souhaite maintenir un RDC actif et créer deux logements dans les étages : un logement en R+1 et un logement en R+2. Ceux-ci seront destinés à accueillir des familles à l'année.

Cette opération générera des recettes pour la commune grâce aux loyers perçus.

Pour rappel, le bureau d'études BLEHER ARCHITECTES a été missionné par la commune pour réaliser l'étude de faisabilité.

Dans le cadre de ses missions le bureau d'études a remis à la commune une estimation du coût du projet au stade AVANT PROJET.

Le coût des travaux de réhabilitation se décompose comme suit :

Bâtiment	KERUZEN 3		Total KERUZEN 3 € HT
	Bureau info tourisme (RDC)	2 logements (R+1 et R+2)	
DESAMIANTE - PLOMB	6 000 €	14 000 €	20 000 €
GROS ŒUVRE - DEMOLITIONS	74 500 €	165 500 €	240 000 €
CHARPENTE BOIS	5 000 €	12 000 €	17 000 €
COUVERTURE	18 000 €	41 000 €	59 000 €
MENUISERIES EXTERIEURES BOIS	15 000 €	29 000 €	44 000 €
SERRURERIE		10 000 €	10 000 €
MENUISERIES BOIS	8 500 €	19 000 €	27 500 €
CLOISONS SECHES - ISOLATION	12 000 €	49 000 €	61 000 €
CAHPES - CARRELAGES - SOLS SOUPLES - FAIENCE	8 000 €	20 000 €	28 000 €
PEINTURE - NETTOYAGE	4 500 €	15 500 €	20 000 €
PLAFONDS SUSPENDUS	2 000 €	1 000 €	3 000 €
CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION	5 500 €	21 000 €	26 500 €
ELECTRICITE	15 000 €	20 000 €	35 000 €
Total Bâtiment	174 000 €	417 000 €	591 000 €

Variante	Montant HT
PAC Air / eau double service	18 500 €

Pour financer cette opération, la commune mobilise les partenaires pour le co-financement de ce projet et sa réalisation.

Ressources prévisionnelles de l'opération				
Financements	à préciser le cas échéant	sollicité ou acquis	Montant (HT)	Taux
DSIL		Déposé	121 900	20%
Autres aide État	Fonds vert		91 425	15%
Conseil régional	« Bien vivre partout en Bretagne »	Accord de principe	123 000	20%
Conseil départemental	PST		112 500	18%
EPCI	GMVa (fonds concours)		30 000	5%
Sous-total aides publiques			488 825€	
Taux de financement public				78%
Taux de financement public				
Participation du maître d'ouvrage	Fonds propres		120 675 €	22%
TOTAL RESSOURCES PRÉVISIONNELLES (HT)			609 500 €	100%

Il est aujourd'hui demandé aux membres du Conseil municipal d'approuver le montant de travaux de l'opération de réhabilitation du bâtiment communal KERUZEN 3 et permettre au bureau d'études BLEHER ARCHITECTES d'engager les consultations d'entreprises en charge de réaliser les travaux. Démarrage des travaux estimé à l'automne 2024.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu la délibération du conseil municipal du 06 décembre 2023 ;

Considérant l'intérêt que représente ce bâtiment et son emplacement central dans le projet Cœur de bourg ;
Considérant l'intérêt des créer des logements sur la commune ;
Considérant le contexte actuel de sobriété énergétique et de recherche d'économies en matières de consommations électriques ;
Considérant l'avis formulé par la Commission Aménagement et urbanisme réunie le 06 novembre 2023 ;
Considérant le devis accepté pour la mission de maîtrise d'œuvre du Bureau d'études BLEHER signé le 05/07/2023 pour un montant de 13 168€HT ;

Le Conseil Municipal est donc appelé à approuver l'opération au stade Avant-projet, le montant de travaux de réhabilitation du bâtiment communal KERUZEN 3 et permettre au cabinet BELHER ARCHITECTES d'engager les consultations nécessaires à la réalisation des travaux.

Le Conseil Municipal à l'unanimité décide de :

- Approuver l'opération de réhabilitation du bâtiment communal Keruzen 3,
- Autoriser le lancement de la consultation des entreprises,
- Autoriser Monsieur le Maire à signer les pièces du futur marché de travaux et toutes pièces s'y rapportant,
- Autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

7- CONVENTION POUR LA REALISATION DE TRAVAUX ET L'ENTRETIEN DE L'ETANG DE KERPONT.

Dans le cadre des missions de gestion et d'aménagement du territoire qui lui incombent, la mairie de Saint-Gildas-de-Rhuys a entrepris de réaliser une étude hydraulique et environnementale sur l'étang, la lagune et l'étier de Kerpont.

Il semble en effet important d'apporter des améliorations à cet ensemble de milieux aquatiques interdépendants et liés par leur fonctionnement, afin d'améliorer notamment la circulation hydraulique, la zone de nichage des oiseaux et la sensibilisation du public de cet espace exceptionnel.

Le Bureau d'études HARDY ENVIRONNEMENT a ainsi réalisé de mars 2023 à mai 2023 une étude pour constituer le Dossier loi sur l'eau de la commune afin de lui permettre la réalisation de travaux. Les actions permettront des améliorations, tout en conservant une gestion hydraulique la plus naturelle possible, en adéquation avec la préservation des enjeux faunistiques et floristiques du site.

Programme d'actions 2024/2028 à compter de l'automne 2024 :

- Créer un îlot de nidification sur la lagune ;
- Maintenir des pratiques de fauche et pâturage favorable à la reproduction des amphibiens ;
- Veiller au maintien des milieux dunaires en bon état de conservation ;
- Poursuivre les actions de lutte contre le Baccharis ;
- Poursuivre les actions de lutte contre la Renouée du Japon ;
- Installer des panneaux d'observation de l'avifaune sur le pourtour de la lagune ;
- Limiter les inondations sur la voirie du lotissement et améliorer l'écoulement dans la lagune ;
- Entretien la ripisylve du cours d'eau ;

Les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale.

Les travaux portant sur l'action « Entretien la ripisylve du cours d'eau » seront réalisés 2024/2025 sur l'emprise d'une propriété privée : parcelles B280 et B407. Aussi une convention entre la commune de Saint Gildas de Rhuys et le propriétaire des parcelles ainsi qu'une Déclaration d'Intérêt Général doivent être établis.

Ces documents seront transmis aux services de l'Etat (DDTM) pour permettre la finalisation de l'instruction du dossier Loi sur l'eau.

Il est aujourd'hui demandé aux membres du conseil municipal d'autoriser le Maire à signer la convention pour la réalisation des travaux de restauration et d'entretien de cours d'eau de l'étang de Kerpont.

Frédéric Pinel rappelle que la démarche comprend l'établissement du Document d'Intérêt Général (DIG) qui est à intégrer dans le dossier Loi sur l'eau.

Monsieur le Maire souligne l'importance de réaliser une analyse de cet environnement pour concevoir notre cadre de vie dans les années à venir.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Considérant que la commune est adhérente au Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan ;

Considérant le dossier de loi sur l'eau constitué par la commune ;

Considérant que les actions de gestion ont pour objectifs : le maintien de la biodiversité ; la lutte contre les espèces végétales invasives ; l'accueil du public dans une zone d'observation intéressante des oiseaux d'eau.

Considérant la nécessité d'intervenir sur des parcelles privées pour permettre la mise en œuvre de l'action « Entretien la ripisylve du cours d'eau » ;

Le conseil municipal est donc appelé à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention pour la réalisation des travaux de restauration et/ou d'entretien de cours d'eau de l'étang de Kerpont.

En conséquence, le conseil municipal à l'unanimité :

- Décide d'approuver la convention ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer la convention pour la réalisation des travaux de restauration et d'entretien de cours d'eau de l'étang de Kerpont.
- Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

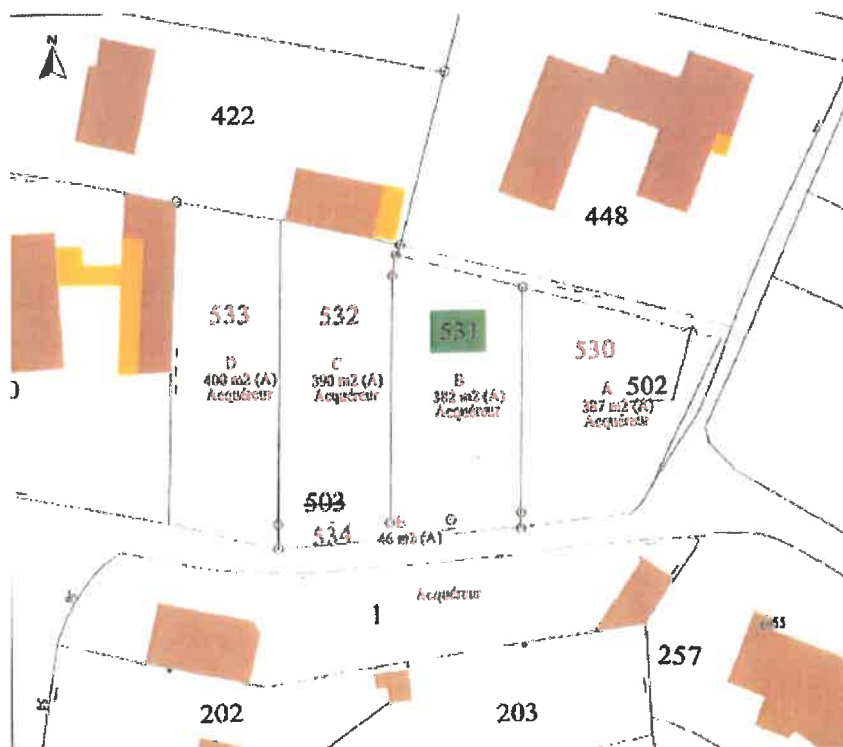
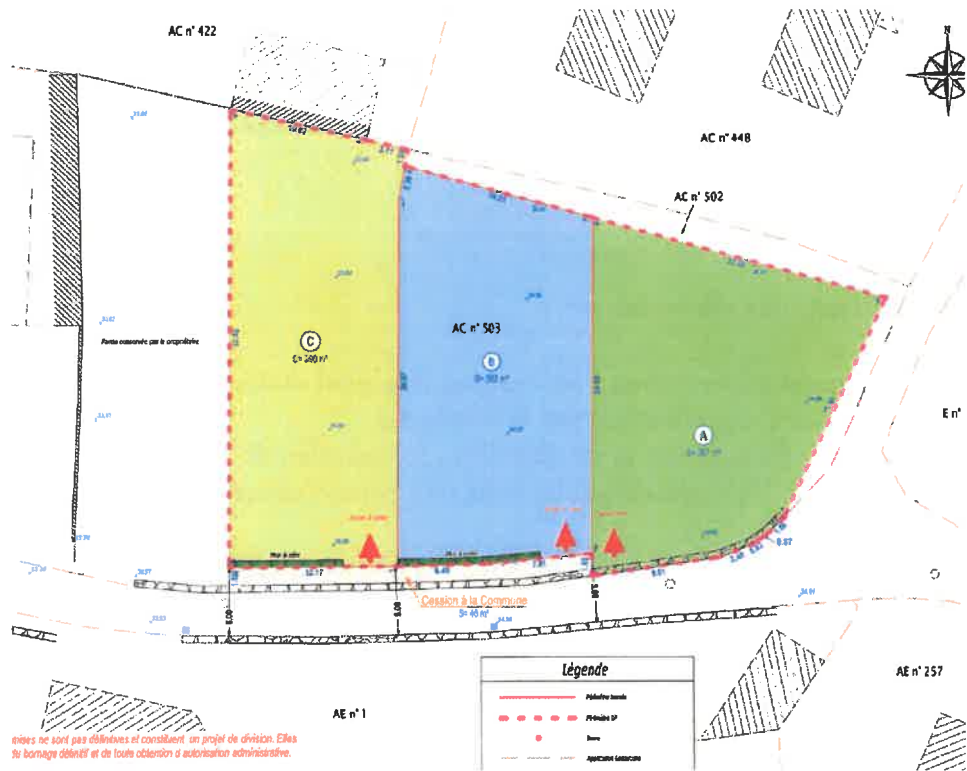
8 - INTEGRATION DE LA COMMUNE AU DECRET N°2022-750 DU 29 AVRIL 2022 PORTANT ADAPTATION AU PHENOMENE HYDRO-SEDIMENTAIRE ENTRAINANT L'EROSION DU LITTORAL.

Frédéric Pinel précise qu'il convient de surseoir à cette décision, dans l'attente d'un état des lieux précis établi au regard du décret concerné.

Ce bordereau est retiré de l'ordre du jour.

9- CESSION DE TERRAIN CHEMIN DU DOUAR BRAS

La déclaration préalable n°DP 05621423Y022 valant division de terrain, délivrée le 18 avril 2023, aux consorts PIERRE prévoit la cession d'une bande de terrain de 46 m2 au profit de la commune en considérant qu'il s'agit d'une opportunité pour l'élargissement du chemin de Douar Bras.



Dans le cadre de cette opération, la parcelle sera intégrée au domaine public communal, compte tenu de la configuration du statut de la voie.

Il est prévu que la cession intervienne pour l'euro symbolique.

Armel Mauffret demande pourquoi la parcelle A n'est pas concernée par l'élargissement.

Monsieur le Maire répond que cette parcelle n'était pas incluse dans la déclaration préalable de division.

Alain Ouvrard ajoute que cette disposition n'empêche pas la cession par la suite d'une bande de terrain, dans le prolongement de la présente, pour élargir la voie jusqu'à son extrémité.

En conséquence, le conseil municipal à l'unanimité :

- Approuve la cession de cette bande de terrain, d'une surface de 46 m², pour l'euro symbolique,
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de cession correspondant.

10- AVENANT A LA CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE AVEC LA CAF DU MORBIHAN.

La Convention territoriale globale (Ctg) est une convention-cadre stratégique qui permet d'élaborer et de mettre en oeuvre un projet social de territoire partagé entre la Caisse d'allocations familiales, les structures intercommunales et les communes membres :

- sur les champs d'interventions communs : accès aux droits et inclusion numérique, petite enfance, parentalité, enfance, jeunesse, animation de la vie sociale, logement et habitat
- adapté aux enjeux du territoire et à la diversité des besoins sociaux des habitants (information, accessibilité aux services, prise en compte des besoins spécifiques des familles...)
- pour une impulsion nouvelle du partenariat en faveur du développement global des territoires

L'objectif de la Caf et des partenaires est de co-piloter et structurer les politiques familiales et sociales territoriales avec les collectivités territoriales et tous les acteurs locaux sur chaque champ d'intervention, dans une logique de développement de l'offre et d'investissement social.

Localement, une convention territoriale globale a été établie avec la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys sur la période 2022-2024.

La Caf du Morbihan propose la prolongation d'un an à la Ctg pour permettre à la commune de continuer à percevoir la prestation de service au bénéfice de la Maison de l'enfance dans le cadre des conventions d'Objectif et de Financement.

Armel Mauffret demande pourquoi la Caf propose un avenant d'une seule année.

B. Pittet précise que la Caf n'est pas encore en mesure de proposer une nouvelle convention triennale.

Vu les articles L 263-1, L 223-1 et L 227-1 à 3 du Code de la sécurité sociale,

Vu le Code de l'action sociale et de la famille,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté du 3 octobre 2001 relatif à l'action sociale des Caisses d'allocation familiales,

Vu la Convention d'objectif et de gestion (Cog) arrêtée entre l'Etat et la caisse nationale des allocations familiales (Cnaf)

Vu la Convention territoriale globale (Ctg) établie pour la période 2022-2024 entre la Caf du Morbihan, la communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes agglomération et les communes membres,

Considérant l'intérêt de prolonger la Convention territoriale globale en 2025 pour permettre de maintenir les financements de la Caf,

Considérant l'intérêt pour la commune de participer à cette démarche partenariale d'amélioration des services aux familles sur le territoire,

Considérant l'intérêt de poursuivre la mise en œuvre des actions qui répondent aux enjeux prioritaires du diagnostic au regard des moyens mobilisables,

Le conseil municipal à l'unanimité :

- Approuve par voie d'avenant la prorogation au 31 décembre 2025 de la durée de conventionnement de la Ctg,
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant à la Ctg et à prendre toutes les mesures utiles à la mise en œuvre de cette convention,
- Donne tout pouvoir à Monsieur le Maire pour la bonne exécution de la présente délibération.

11- MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS.

Depuis plusieurs années, la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys et son service technique font face à un important accroissement d'activité saisonnière, conséquence d'un afflux de touristes (population multipliée par 10 en saison estivale). La réponse à cet accroissement « saisonnier » d'activité passait jusqu'à présent par l'embauche de deux agents saisonniers : un saisonnier dit « long », d'avril à septembre (6 mois) et un saisonnier dit « court » en Juillet et en Août (2 mois). À cette organisation, s'ajoutait la présence d'agents titulaires les samedis et dimanches pour compléter le dispositif.

En raison des dispositions imposées par la règle relative à la durée annuelle du travail dite des « 1607 heures », il était impossible pour la collectivité de maintenir un système de récupération majorée du temps de travail. Un poste a donc été créé avec un cycle particulier de travail : présence les week-ends pour les mois d'Avril, Mai, Juin et Septembre. Pour les mois de Juillet et Août, la permanence « weekends » était assurée par les deux saisonniers. Cette organisation montre, depuis 2 années maintenant, ses limites car la collectivité rencontre d'énormes difficultés pour recruter et particulièrement lorsqu'il s'agit de saisonniers. Pour exemple, au titre de l'exercice 2023, le saisonnier « long » a commencé le 10 juin pour terminer son contrat le 15 septembre soit environ 4 mois au lieu de 6 prévus. Quant au saisonnier

« court », il a fallu faire face à un abandon de poste à compter du 27 août alors que le contrat s'étendait du 3 juillet au 30 septembre.

Parallèlement, il y a lieu de prendre en compte les nombreux travaux d'embellissement de la commune (entrée de bourg, hameau de Kerdouin...), la création de lotissements (clos d'Arzhig, J-B Le Bot, clos Er Goh) qui s'accompagnent d'aménagements paysagers qualitatifs mais qui représentent une charge de travail supplémentaire conséquente. Pour exemple, après discussion avec le bureau d'études en charge des aménagements paysagers d'entrée de bourg, celui-ci estimait le temps de travail pour l'entretien des nouvelles créations à l'équivalent d'un mi-temps agent.

Par ailleurs, il a été décidé de mettre en place une nouvelle organisation au service technique concernant l'entretien des accotements. Une équipe constituée de deux chauffeurs aura dorénavant en charge la fauche des abords routiers. L'achat d'un broyeur d'accotements supplémentaire, à l'étude, permettra de rendre un service plus qualitatif aux administrés quant à la gestion des accotements de voirie (passages plus réguliers, délais d'interventions plus courts, mais aussi palier les pannes des engins et les absences du chauffeur principal...). Cette mission représente 6 à 8 semaines de travail supplémentaire.

De surcroît, le respect de la réglementation dans les cimetières communaux impose le suivi des interventions des opérateurs funéraires, notamment les états des lieux avant et après travaux. La réalisation de cette prestation, ajoutée au renforcement de l'entretien courant des cimetières, représenterait environ 20 % d'un équivalent temps plein.

Enfin, il y a lieu de mettre en évidence les problématiques de restrictions médicales au sein du service (60% des agents ont des contre-indications médicales), ce qui démontre le besoin de renforcer le service. Pour information, la moyenne d'âge au service technique est d'environ 50 ans.

Jocelyne Teurnier-Leclerc fait savoir que les services ont besoin d'être renforcés.

Monsieur le Maire ajoute que la population de la commune s'accroît du fait de son attractivité : les besoins de la population augmentent et les surfaces à entretenir s'étendent.

Françoise Huchet s'étonne du taux élevé de restrictions médicales.

Monsieur le Maire répond que ce taux résulte en partie du profil des agents recrutés dans le cadre de contrats aidés encouragés par l'Etat dans le passé.

Monsieur le Maire conclut en indiquant que cette proposition doit permettre de répondre à la problématique du recrutement des saisonniers.

A l'unanimité, le conseil municipal décide de créer un emploi à temps complet sur la base du cadre d'emploi des Adjoints techniques territoriaux, avec travail les weekends en juillet et août pour avoir en permanence un agent titulaire les samedis et dimanches. Le poste de saisonnier « long » serait reconduit pour former un binôme les weekends d'avril à fin septembre en complément de l'intervention de l'agent titulaire actuel. Le poste de saisonnier « court » (juillet et août) serait supprimé. Cette création de poste permettrait dans une configuration minimale (impossibilité de trouver un saisonnier long) d'avoir au moins un agent titulaire de permanence tous les weekends en pleine saison même si cela reste à éviter pour des raisons évidentes de sécurité.

Parallèlement, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- De transformer l'emploi non permanent crée pour constituer un binôme au sein du service Logistique et vie associative en emploi permanent à temps complet, sur la base du cadre d'emploi des Adjointes techniques territoriaux.
- De transformer l'emploi non permanent à mi-temps au service Comptabilité-ressources humaines en emploi permanent qui, cumulé à l'emploi à mi-temps crée en 2023, représentera un emploi permanent à temps complet, sur la base du cadre d'emploi des Adjointes administratifs territoriaux.
- De modifier les délibérations du conseil municipal des 23 octobre 2014 et 24 mars 2016 pour autoriser le recrutement d'agents contractuels, à temps complet, à la Maison de l'enfance au grade d'Eduteur de Jeunes Enfants (EJE) sur le fondement de l'article L. 332-14 du Code général de la fonction publique pour des besoins de continuité du service lorsque celui-ci doit faire face à une vacance temporaire d'emploi permanent dans l'attente du recrutement d'un fonctionnaire.

12- Questions diverses

Néant

L'ordre du jour étant clos, la séance s'achève à 20 h 00.

Le Secrétaire de séance

A. Mauffret



Le Maire



A. Layec