

COMMUNE DE SAINT-COULOMB
COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 06 MARS 2023

L'an deux mil vingt-trois, le lundi 06 mars à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Coulomb, légalement convoqué, s'est assemblé salle de la Timonerie (lieu extérieur à la Mairie du fait de la crise sanitaire), sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FREDOU, Maire.

Etaient présents : MM. FREDOU – COEURU – PENGUEN — VIVIEN – MARQUER – M WYART – BARREAU – CADIOU – CHARTIER – de BOISSIEU – FANOUILLERE – LEFORT – LEGENDRE – RUELLAN – TANIC - THOMAS.

Absent excusé : MME AUVRAY(pouvoir à MME FANOUILLERE) – M de la GATINAIS (pouvoir à M de BOISSIEU) – M DOURVER (pouvoir à MME LEFORT) – M LAVOLÉ (pouvoir à MME WYART) – M LE BRIERO (pouvoir à MME TANIC) – M LEGAST (pouvoir à MME CADIOU) –MME LEGLAS (pouvoir à MME COEURU).

formant la majorité des membres en exercice :16

Secrétaire de séance : M Christophe PENGUEN

Convocation en date du : 27 février 2023

Monsieur le Maire rappelle que le procès-verbal de la séance du 12 décembre 2022 a été transmis à l'ensemble des membres du conseil municipal le 07 février 2023 et constate qu'aucune observation n'a été formulée.

Puis avant d'aborder l'ordre du jour, Monsieur Christophe PENGUEN sollicite la parole afin de présenter des excuses à Monsieur Renaud de BOISSIEU à l'égard des propos tenus lors de la commission des Finances en date du 1^{er} mars.

Monsieur de BOISSIEU ajoute :

« Il me semble important de porter à la connaissance des personnes présentes, le contexte dans lequel j'ai été violemment agressé par un membre de ce conseil municipal lors de la dernière commission Finances. Ces faits très graves et surtout intolérables, m'ont d'ailleurs obligé à quitter la salle.

La commission Finances s'est réunie le 1 mars dernier. N'ayant pas été invité aux réunions préparatoires, et n'ayant donc pas bénéficié des explications nécessaires à la bonne compréhension de l'ensemble, j'ai dû poser des questions et demander des explications sur certains points relatifs aux comptes de la commune. J'ai alors fait l'objet d'attaques verbales et d'intimidations physiques de la part d'un élu à plusieurs reprises dont le but était probablement de m'empêcher de m'exprimer et de poser des questions, comme il l'avait d'ailleurs déjà fait lors de précédentes réunions.

Cette agression est particulièrement grave à plusieurs titres :

1. Ce n'est pas la première fois que cet adjoint a des mots plus qu'agressifs à mon égard.
2. Cette attitude est une atteinte inadmissible à la démocratie, à la liberté d'expression et à mon droit d'exercer sereinement le mandat pour lequel j'ai été élu. Il importe que nous soyons capables de confronter nos avis, de dépasser nos contradictions pour mieux construire collectivement des solutions visant l'intérêt général. Et par ailleurs, plus généralement, je regrette que les séances du conseil municipal soient surtout une chambre d'enregistrement de délibérations préparées en comités restreints.
3. Ceci est en totale contradiction avec notre règlement intérieur, au mépris de la bienveillance et du respect que nous devrions toujours avoir les uns envers les autres

Je ne peux m'empêcher de penser aux multiples agressions dont font l'objet les élus. Je trouve dommage que notre propre assemblée en soit le triste reflet.

Vous comprendrez que dans ce contexte, les excuses présentées par cet élu ont peu d'importances pour moi si ce n'est qu'il a reconnu les faits.

En revanche, Monsieur le Maire, je regrette que vous n'ayez pas, hélas comme c'est souvent le cas, exercé votre fonction de police de l'assemblée pour faire respecter l'ordre lors de nos séances de travail.

Pour terminer et afin que nous repartions sur de bonnes bases, il me semble important Monsieur le Maire que vous vous exprimiez sur le sujet, et qu'une sanction soit prise à l'égard de cette personne.

Je souhaite que cette déclaration soit jointe au PV de ce conseil municipal. »

Monsieur le Maire précise :

- Que lors de la commission, il y a eu affrontement verbal mais en aucune manière agression physique,
- Que Monsieur PENGUEN a présenté directement à Monsieur de BOISSIEU ses excuses et les a renouvelées en séance,
- Que la brièveté de la séquence et le départ précipité de Monsieur de BOISSIEU n'ont pas permis de régler cet incident sur le champ,
- Qu'au vu des excuses présentées par Monsieur PENGUEN et acceptées par M de BOISSIEU, cet incident regrettable était clos.

Puis, Monsieur le Maire ayant constaté que le quorum est atteint, le conseil municipal passe ensuite à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

APPROBATION DU COMPTE ADMINISTRATIF 2022 DE LA COMMUNE

Afin de présenter le compte administratif 2022 de la commune, Monsieur le Maire donne la parole à Madame Servane CADIOU qui rappelle les éléments ci-après :

Le budget primitif 2022 de la commune a été voté le 11 avril 2022, afin de prévoir les recettes et les dépenses pour cette année comptable 2022.

Arrêté au 31/12/2022 de l'année, le présent compte administratif dresse le bilan des recettes effectivement perçues et les dépenses effectivement réalisées au titre de 2022, tant en fonctionnement qu'en investissement et c'est ce compte qui est soumis au vote du conseil municipal.

Pour analyser utilement les résultats du compte administratif 2022, il convient de rappeler que le budget prévisionnel de cette même année a été établi en tenant compte des contraintes financières dont les principales sont les suivantes :

1) L'autofinancement du complexe sportif :

La quasi-totalité des excédents de fonctionnement préalablement accumulés lors des exercices comptables antérieurs y ont été affectés. (rappel : l'excédent de fonctionnement est le résultat de la différence positive entre les recettes de fonctionnement et les dépenses de fonctionnement ; cet excédent sert à abonder la section investissement).

2) Les contraintes économiques :

Le surcoût des dépenses dû à la crise sanitaire, les prévisions inflationnistes sur le coût des énergies, des carburants, des matières premières, la hausse du point d'indice de 3,5 pour les salaires des fonctionnaires, avaient été anticipées dans ce budget.

3) L'annuité de la dette (capital et intérêt) reste élevée (311 608 € pour 2022) et ce, jusqu'en 2035.

4) Arrêt de l'activité de la salle de spectacle du phare pendant la crise sanitaire

En conséquence, au regard du contexte évoqué, les orientations données pour ce budget 2022 étaient de limiter les dépenses de fonctionnement, rechercher des augmentations de recettes (notamment par la revalorisation des tarifs communaux et une augmentation modérée du taux de la taxe foncière) et limiter les investissements au strict minimum.

Le respect de ces 3 paramètres devant permettre de commencer à reconstituer un excédent de fonctionnement suffisant pour des investissements futurs (cantine, éclairage public, révision du PLU, travaux cimetière..).

Ainsi en matière de fonctionnement :

Les dépenses de fonctionnement réelles et d'ordre pour l'année 2022 s'élèvent à 2 394 589,62 € (pour rappel le CA 2021 : 1 945 124 €) soit une hausse de 449 465 € par rapport à 2021. Elle est imputable de manière significative, au regard des postes de dépenses suivants :

Pour les dépenses de fonctionnement réelles :

Hausse du poste énergie à hauteur de 42 868 €, nettoyage des locaux à hauteur de 41 227 €, locations mobilières (mini pelle, camion benne) à hauteur de 28 230 €, les contrats de PS (externalisation du lavage textile cantine) à hauteur de 12 809 €, charges de personnel pour une dépense supplémentaire de 41 226 €, l'abondement du budget CCAS à hauteur de 40 000 €.

Pour les opérations d'ordre

Elles retracent la valeur nette comptable des cessions d'immobilisations à hauteur de 221 296 € (mulching, tondeuse, terrains Ville Marie, le Lac et la Croix Blanche).

Les recettes de fonctionnement réelles et d'ordre s'établissent à 3 297 154 € :

Ce montant correspond à la somme de 2 756 256 € de recettes de l'exercice 2022, à laquelle on ajoute le report d'excédent de fonctionnement de l'année 2021 soit 540 897 €.

Les recettes sont en hausse de 487 567 € par rapport à 2021.

Cette hausse se justifie plus particulièrement au regard des postes de recettes suivants :

Pour les recettes de fonctionnement réelles :

Augmentation des recettes fiscales à hauteur de 127 169 € pour la taxe foncière et la taxe sur les résidences secondaires, une somme supplémentaire de 63 583 € pour les droits de mutation à titre onéreux, 10 000 € de plus pour la dotation de solidarité communautaire, augmentation de la dotation globale de fonctionnement à hauteur de 22 776 € et enfin les recettes exceptionnelles générées par la vente des terrains de la Croix Blanche, la Ville Marie et la rue du Lac et des cessions de matériel à hauteur de 189 140 €.

Pour les recettes d'ordre :

Le montant de 32 156 € qui y figure correspond à la constatation de la moins-value sur les cessions de matériel (si on l'ajoute aux recettes exceptionnelles de 189 140 €, on retrouve le montant de 221 296 € déjà constaté en recette d'ordre des dépenses de fonctionnement).

Excédent de fonctionnement de l'exercice : 3 297 154 € – 2 394 589 € = 902 565 €

Pour mémoire, l'autofinancement prévisionnel dégagé au profit de la section investissement lors du budget primitif était de 682 674 €, d'où un résultat satisfaisant.

(Sans le report de l'année 2021 à hauteur de 540 897 €, l'excédent stricto sensu de l'exercice comptable 2022, se limite à 361 668 €, chiffre conforme par rapport à la moyenne des excédents des années antérieures).

(Pour rappel le CA 2021 : l'excédent de fonctionnement de l'exercice, sans report de l'exercice 2020 était de 360 886 €).

Ainsi en matière d'investissement :

Les recettes d'investissement 2022 sont égales à 868 313 €.

Elles s'élevaient à un montant de 1 791 663 € en 2021 soit une baisse de 923 350 €. Cette baisse est justifiée notamment par une diminution des subventions d'investissement à hauteur de 180 522 €, du FCTVA à hauteur de 59 663 €.

Par ailleurs le virement au compte 1068 (excédent de fonctionnement capitalisé, qui autofinance le déficit et les RAR de l'année N-1) est égal à un montant de 323 565 € en 2022 comparé à 1 230 875 € en 2021. En revanche, il est constaté une hausse de la taxe d'aménagement de 15 809 €.

Enfin, les opérations d'ordre retracent les cessions de terrains Croix Blanche, Ville Marie et le Lac à hauteur de 180 440 €, et les cessions du plateau mulching et d'une tondeuse, à hauteur de 40 856 € soit un total de 221 296 €.

Les dépenses d'investissement s'établissent à un montant de 681 957 € :

Cette somme correspond aux dépenses d'investissement de l'exercice à hauteur de 542 392 €, les RAR à hauteur de 93 000 € et le déficit reporté de l'année 2021 soit 46 565 €.

Le budget primitif prévoyait un montant d'investissement à hauteur de 1 115 827 €.

Les réalisations de l'exercice se sont limitées à 542 392 €.

L'exercice comptable 2022 dégage un excédent d'investissement de 186 354 € (dont un montant de 180 420 € provenant de la cession de terrains au cours de cet exercice).

En conclusion :

L'excédent de fonctionnement de l'exercice (361 668 €) est resté stable par rapport aux exercices précédents, mais il n'augmente pas. Il doit déjà être utilisé obligatoirement chaque année au remboursement de l'annuité d'emprunt (en moyenne 220 000 € et ce jusqu'en 2035). Le reliquat sert à financer les investissements.

Par ailleurs, on conserve à la fin de cet exercice, l'intégralité de l'excédent de fonctionnement 2021 (540 897 €) nécessaire pour les investissements futurs (cantine, éclairage public...).

En revanche, on se doit de rester vigilant car la hausse du coût des énergies et des matières premières une nouvelle hausse du point d'indice sur les salaires des fonctionnaires, continueront d'impacter fortement les dépenses de fonctionnement.

La section investissement de l'exercice est bénéficiaire en partie grâce aux cessions de terrains qui ont apporté une recette supplémentaire de 180 420 €. C'est néanmoins une recette non récurrente. En 2023, les recettes d'investissement diminueront de manière drastique, que ce soit au niveau des subventions, ou du fonds de compensation TVA. Il restera essentiellement la taxe d'aménagement (pour mémoire, 94 342 € en 2022). Mais à l'avenir, des incertitudes planent quant à la date de perception de cette taxe, celle-ci étant exigible désormais lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux et non à la date de délivrance du permis de construire. D'où le risque d'une «année blanche» pour le recouvrement de cette recette.

A l'issue de la présentation du compte administratif Monsieur de BOISSIEU questionne sur le montant de la subvention communale de 40 000 € accordée au CCAS en 2022 alors qu'auparavant, aucune subvention n'était versée.

Madame Sophie COEURU précise que : le CCAS n'a pas de ressource propre et que son fonctionnement, par conséquent son financement ne dépend que des subventions de la Commune. Par ailleurs, sur la période 2000 à 2009, hormis en 2007 et 2008, une subvention communale était accordée chaque année au CCAS. En effet, d'une moyenne de 25 510 €, les subventions ont été au minimum de 16 500 € en 2006 et au maximum de 38 600 € en 2002.

Madame COEURU rappelle qu'entre 2010 et 2019, le CCAS n'a pas reçu de subvention communale et que ce n'est qu'en 2020, qu'une subvention de 20 000 € puis une, en 2022, de 40 000 € ont été votées. Le fait de ne pas verser de subvention au CCAS entre 2010 et 2019 se justifie par un cumul des reports important. En effet, avec un report de 27 220 € en début de 2009, la subvention 2009 de 22 500 € et une recette relative à du matériel de transport à hauteur de 17 150 € en 2011, le report à fin 2011 s'élevait à 69 500 €. Ainsi, les 59 500 € de reste à charge entre 2012 et 2019 c'est-à-dire durant 8 années consécutives ont été financés uniquement par ce report de 69 500 €.

Monsieur de BOISSIEU fait remarquer ensuite que le plateau repas livré aux aînés coûte à la Commune et que sa qualité laisse semble-t-il à désirer.

Madame COEURU précise que le reste à charge pour un plateau-repas est de 5,50 €. Néanmoins, elle assure que ce reste à charge n'est pas plus onéreux que celui des repas fournis aux scolaires. Enfin, concernant la qualité des plateaux-repas elle indique qu'au contraire, les retours des bénéficiaires sur la quantité, la qualité et le choix des menus sont très bons.

Puis le Conseil Municipal, réuni sous la Présidence de Madame Servane CADIOU, après que Monsieur le Maire ait quitté la salle, délibérant sur le Compte Administratif de l'exercice 2022, dressé par Monsieur Jean-Michel FRÉDOU, Maire de la Commune, après s'être fait présenter le budget primitif, décisions modificatives de l'exercice considéré,

après en avoir délibéré, à la majorité, 18 voix pour, 2 voix contre (MM. de Boissieu et de la Gatinais) et 2 abstentions (M. Dourver et MME Lefort),

- **DONNE ACTE** de la présentation faite du Compte Administratif. Lequel peut se résumer ainsi :

Section de fonctionnement :	Dépenses	= 2 394 589,62 €
	Recettes	= 3 297 154,56 €
	Excédent	= 902 564,94 €
Section d'investissement :	Dépenses	= 588 958,77 €
	Reste à réaliser dépenses	= 93 000,00 €
	Recettes	= 868 313,26 €
	Excédent	= 186 354,49 €
Résultat Global	Excédent	= 1 088 919,43 €

- **CONSTATE** pour la comptabilité annexe, les identités de valeurs avec les indications du Compte de Gestion relatives au report à nouveau d'exploitation de l'exercice et au fonds de roulement du bilan de rentrée et du bilan de sortie, aux débits et aux crédits portés à titre budgétaire aux différents comptes ;

- **RECONNAIT** la sincérité des restes à réaliser ;

- **ARRETE** les résultats définitifs tels que résumés ci-dessus.

COMPTE DE GESTION 2022 DE LA COMMUNE

Le Conseil Municipal,

après en avoir délibéré, à la majorité et 2 abstentions (MM. de Boissieu et de la Gatinais),

Après avoir approuvé le Compte Administratif de l'exercice 2022 pour la Commune ;

Après s'être fait présenter les Comptes de Gestion dressés par le Receveur, accompagnés des états de développement des comptes de tiers ainsi que l'état de l'actif, l'état du passif, l'état des restes à recouvrer et l'état des restes à payer ;

Après s'être assuré que le Receveur a repris dans ses écritures le montant de chacun des soldes figurant au bilan de l'exercice 2021, celui des titres de recettes émis et de tous les mandats de paiement ordonnancés et qu'il a procédé à toutes les opérations d'ordre qu'il lui a été prescrit de passer dans ses écritures ;

Considérant que toutes les opérations sont régulières :

1. Statuant sur l'ensemble des opérations effectuées du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022, y compris celles relatives à la journée complémentaire ;
2. Statuant sur l'exécution du budget de l'exercice 2022 en ce qui concerne les différentes sections budgétaires ;
3. Statuant sur la comptabilité des valeurs inactives ;

- **DÉCLARE** que le Compte de Gestion dressé pour l'exercice 2022 de la Commune par le Receveur, visé et certifié conforme par l'ordonnateur, n'appelle ni observation, ni réserve de sa part.

MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE PRESTATIONS DE SERVICES AU PROFIT DES COMMUNES MEMBRES, POUR L'ACCOMPAGNEMENT D'OPÉRATIONS DE TRAVAUX ET D'ÉTUDES.

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 5216-7-1 ;
Considérant qu'en application des dispositions de l'article précité du CGCT, la Commune peut confier, par convention, la réalisation de prestations de services relevant de ses attributions à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ;

Considérant que ces prestations faisant objet d'une convention n'obéissent qu'à des considérations d'intérêt général d'une part, qu'elles relèvent d'une activité accessoire de l'agglomération d'autre part, et enfin qu'elles entrent dans les compétences de l'agglomération qui peut, selon ses statuts (Arrêté préfectoral n°35-2018-12-27-002 du 27 décembre 2018 portant modification des statuts de l'agglomération et son annexe) assurer des « *missions de prestations de services : dans les limites de ses compétences et dans les conditions définies par convention entre la communauté d'agglomération et les communes concernées [...], toutes études, missions ou prestations de service. Cette intervention donnera lieu à une facturation spécifique dans les conditions définies par la convention visée ci-dessus.* ».

Considérant la demande des communes en matière d'ingénierie technique et d'accompagnement sur leurs opérations d'aménagement,

Considérant que Saint-Malo Agglomération dispose de moyens humains compétents au sein de ses propres services,

Il est donc proposé de mettre en œuvre un service d'aide aux communes permettant à ces dernières de bénéficier de prestations de services de la part de Saint Malo Agglomération. Ces prestations seront rémunérées par l'application d'une unité de valeur jour/homme définissant une estimation du coût réel de la prestation.

Selon l'expression des besoins des communes, ce service vise les domaines de compétence suivants :

- La maîtrise d'œuvre pour des travaux de voirie ou d'aménagement,
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage couplée à de la conduite d'opération pour les travaux, notamment de bâtiments (création ou rénovation) ou de restauration de patrimoine historique,
- L'élaboration de dossiers d'urbanisme liés à l'aménagement de zones ou de lotissement, de la conception pouvant aller jusqu'à la réalisation.

Les services de Saint-Malo Agglomération et ceux des communes ont établi un plan pluriannuel d'investissement (PPI) prévisionnel des travaux pour lesquels Saint-Malo Agglomération pourrait être sollicitée. Ce PPI définit le contour des missions attendues ainsi que la temporalité prévisionnelle des projets.

La mise en œuvre de ce service entraînant une charge de travail supplémentaire, il est nécessaire de recruter un agent de catégorie B de la filière technique. Cet agent intégrera l'équipe pluridisciplinaire de la Direction Aménagement Patrimoine et Foncier de Saint-Malo Agglomération.

Il convient également d'établir deux types de convention entre Saint Malo Agglomération et chaque commune souhaitant bénéficier de ce service :

- Une **convention cadre**, pluriannuelle, gratuite et de principe. Elle permettra à chaque commune de recourir à ce service, sans obligation pour la commune solliciter une prestation spécifique. Cette convention fixera notamment les conditions financières générales du service.

- Une **convention opérationnelle** qui définira la cadre de la prestation spécifiquement pour chaque projet, et précisera le périmètre et la temporalité de l'intervention. Les missions seront définies conjointement entre la commune et l'agglomération afin d'évaluer les moyens et le temps nécessaires pour accomplir l'opération dans les meilleures conditions.

Ces deux conventions-types sont présentées en annexe de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la mise en place de cette prestation de services au profit des communes, pour l'accompagnement d'opérations de travaux et d'études,
- **APPROUVE** le projet de convention cadre définissant notamment le champ d'intervention de la Direction Aménagement, Patrimoine et Foncier ainsi que les conditions financières générales de la prestation,
- **APPROUVE** le projet de convention opérationnelle qui définira les contours de chaque projet,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention cadre avec Saint-Malo Agglomération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à conclure autant de conventions opérationnelles que de missions qui seront confiées à ce titre aux services de Saint-Malo Agglomération,
- **DIT** que la conclusion de chaque convention opérationnelle fera l'objet d'une décision dont il sera rendu compte au Conseil Municipal.

DÉSIGNATION D'UN CORRESPONDANT « INCENDIE ET SECOURS »

Monsieur le Maire expose que conformément au Décret N° 2022-1091 du 29 juillet 2022, il convient de désigner un conseiller municipal chargé des questions de sécurité civile, notamment à l'égard de la protection « incendie et secours » et propose de nommer Monsieur Daniel THOMAS.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DÉSIGNE** Monsieur Daniel THOMAS correspondant communal « incendie et secours ».

APPROBATION DU PROJET DU 3EME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE SAINT MALO AGGLOMÉRATION.

Monsieur Patrice VIVIEN intervient et expose :

Le PLH a pour but de définir au niveau intercommunal, pour 6 ans, les objectifs à atteindre afin de répondre aux besoins en matière de logements, en veillant à une répartition équilibrée de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire y compris en matière de logement dit social ou aidé

Ce n'est pas, comme le PLU, un document d'urbanisme, en ce sens qu'il n'est pas opposable aux tiers (c'est-à-dire par exemple qu'un permis de construire ne peut être refusé au nom du PLH). En revanche le PLU doit être compatible avec les objectifs du PLH et être modifié au besoin à cet effet.

Le PLH 2023-2028 comporte 3 parties :

- 1 diagnostic sur les conditions de logement des habitants du territoire
- 1 document d'orientation
- 1 programme à réaliser par commune

Le projet de PLH a été mis au point après concertation avec les communes. Il nous est transmis pour avis avant délibération de SMA. Ce PLH s'inscrit dans le projet de territoire de SMA dont il constitue de fait un volet d'application.

1. Diagnostic

Le diagnostic comporte également **un bilan du PLH** en cours, 2014-2019 qui a été prolongé (de 2 ans) en raison de la crise COVID.

Ce PLH fixait un objectif de construction de logements de 4 515. Au final 5 573 logements ont été construits dont 53% de logements collectifs. On estime de 10 à 12 % la part de résidences secondaires dans ce total.

Si, globalement, l'objectif est atteint, la répartition souhaitée sur le territoire n'est pas atteinte : St Malo et quelques autres communes ayant dépassé le nombre de logements prévu, d'autres n'ayant pu réaliser le nombre prévu.

S'agissant de Saint-Coulomb la commune a dépassé son objectif de 125 pour atteindre 266 et la commune a atteint son objectif de 20 logements locatifs sociaux.

La partie **diagnostic** aborde ensuite un état des lieux des grandes tendances permettant de préciser les besoins en logements sur le territoire et l'état du marché immobilier.

Au **plan démographique** l'agglomération a connu une croissance moyenne de + 0,77% par an (supérieure à 1 pour Saint-Coulomb) portée par un solde migratoire positif

Cette croissance ne doit pas masquer une baisse de la population des jeunes au profit d'une population de plus de 60 ans : ainsi entre 2009 et 2018 la part des plus de 60 ans est passée de 28 à 35%.

Au plan de **la structure du parc de logements** on constate une part de **résidences secondaires** trois fois plus importante qu'à l'échelle départementale : 7% au niveau départemental et 23% au niveau de l'agglomération.

Ce phénomène est particulièrement marqué à Saint-Coulomb où la part des résidences secondaires est de 31%.

Par ailleurs on constate également le développement des locations touristiques de courte durée. Avec Cancale et Saint-Malo, Saint-Coulomb fait partie des 3 communes les plus touchées par ce phénomène. 97 locations touristiques ont été recensées (contre 478 à Cancale et 2 125 à Saint-Malo).

Parallèlement (ou en conséquence), on constate une augmentation, voire un envol des prix du foncier et de l'immobilier :

- Au plan foncier : augmentation du prix au m² et baisse des surfaces des terrains à bâtir : 700m² en 2006-2009 à 403 m² en 2018-2020 et 100€/m² à 171€/m²
- Au plan immobilier le prix des maisons individuelles SMA a augmenté de 25%. Saint-Coulomb partage avec Saint-Benoit-des-Ondes le plus fort taux d'augmentation individuelles de 30% entre la période 2014-2017 et 2018-2020 (220-250 K€ à 310-330 K€).

Au plan du **logement social** : le parc social représente 17% des résidences principales mais l'offre est concentrée sur Saint-Malo : 86% des logements locatifs sociaux sont situés à Saint-Malo.

Les besoins dans ce domaine sont encore importants puisque le nombre de demandes pour 1 attribution est passé de 3,2 à 4,4 de 2017 à 2019.

Troisième élément important du diagnostic **les contraintes** qui pèsent sur la construction de logements : le contexte réglementaire impose une densification des secteurs constructibles. Cette densification qui n'est pas toujours bien acceptée et comprise, fait d'ores et déjà l'objet de nombreux contentieux, alors même que la mise en œuvre de la loi climat et résilience et son concept de zéro artificialisation nette va conduire à une raréfaction de nouveaux terrains urbanisables.

Globalement un triple constat :

- Progression des prix et une concurrence des résidences principales avec la location touristique et les résidences secondaires,
- Une difficulté grandissante à accueillir dans des logements abordables les jeunes ménages, les actifs, les familles,
- la rareté du foncier et la difficulté à faire accepter la densification.

2. Le programme 2023-2028

La stratégie du PLH est structurée autour de 2 orientations :

- Agir fortement sur l'offre nouvelle de logements pour réguler le marché et accueillir une diversité de profils de ménages. Cette offre nouvelle concerne bien entendu le parc privé mais aussi le développement de l'offre sociale (en accession et en locatif).
- Favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations denses et en collectifs en améliorant la qualité des réalisations et en innovant le cas échéant : par exemple réalisation de résidences inter-générationnelles.

Le PLH vise la production de **5 072 logements à l'horizon 2028** répartis entre logements locatifs aidés (25%), accession aidée à la propriété (30%) et offre libre.

Il prévoit également **11 actions** à conduire pour accompagner la mise en œuvre de la stratégie :

Par exemple :

- La mise en place d'un dispositif de portage communautaire du foncier en complément des actions de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, notamment pour essayer de développer le Bail Réel Solidaire,
- La recherche d'outils juridiques et fiscaux pour réguler le développement des meublés de tourisme,
- Apporter un appui financier à la production de logements aidés,
- Rechercher des solutions pour le logement des saisonniers non locaux,
- Accompagner l'évolution de l'offre pour les seniors,
- Réaliser l'aire de grand passage de 200 places pour les gens du voyage et prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le PLH souligne que certaines actions comme la maîtrise foncière sont des actions qui ne produiront leurs effets que sur le long terme et que pour le plus court terme il faut mobiliser les classiques leviers des documents d'urbanisme PLU et SCOT notamment pour ouvrir des terrains à l'urbanisation, définir les densités ou prescrire le nombre de logements aidés.

Concernant Saint-Coulomb la feuille de route du PLH fixe un objectif de réalisation de 85 logements et un pourcentage de logements locatifs sociaux de 18% (soit 12) et de 30% de logements aidés (soit 20).

Ces pourcentages sont en hausse par rapport à l'actuel PLU qui prévoit actuellement respectivement 16% et 4% seulement pour toute opération comportant plus de 10 logements.

L'objectif global devrait être atteint grâce au lotissement « Le Clos Colette » et à la résidence « Bella Vista ». Avec « Le Fanal Bleu » les 12 logements locatifs sociaux devraient être atteints dans ce programme piloté par la Rance.

Pour l'accession aidée il faudra compter sur la prise en compte du nouveau pourcentage dans la modification du PLU et les acquisitions réalisées individuellement par les particuliers qui recourent notamment au prêt à taux zéro (PTZ).

En conclusion il est proposé de donner un avis favorable à ce PLH qui est cohérent avec le projet de territoire comme avec les orientations de la commune et adapté aux enjeux identifiés, ainsi qu'un avis favorable au programme dans son ensemble et accord avec les objectifs assignés à la commune.

Monsieur le Maire ajoute que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique construit avec toutes les communes du territoire de SMA, il constitue le volet habitat du projet de territoire. Il s'agit d'un document de programmation qui définit une feuille de route partagée EPCI-communes avec nombres de logements à produire, une typologie d'offres et des actions d'accompagnement. C'est également un document opérationnel disposant d'outils adaptés au territoire et aux besoins des communes.

Comme indiqué précédemment, le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique, mais également des orientations stratégiques et un programme d'actions, détaillé et opérationnel.

La révision du Programme Local de l'Habitat (2023-2028) a été lancée le 23 juin 2021 avec un diagnostic approuvé par le Conseil communautaire le 19 mai 2022. Depuis, plusieurs rencontres se sont tenues pour élaborer les orientations stratégiques et le plan d'action :

- Un séminaire destiné aux élu.e.s locaux le 8 mars 2022 ;
- Des ateliers thématiques sur les orientations les 27 et 28 juin 2022 ;
- Des rencontres individuelles par communes les 27 et 28 juin 2022 ;
- Et un Comité de Pilotage élargi aux partenaires le 22 juin 2022 pour présenter les orientations du Programme Local de l'Habitat.

La présente délibération porte sur les deuxièmes et troisièmes phases de l'étude, à savoir :

- Les orientations ;
- Le programme d'actions territorial et thématique.

I - Les orientations

La stratégie du Programme Local de l'Habitat s'appuie sur les documents du cadrage du Scot, projet de territoire, plan climat, air énergie territorial (PCAET) et des préconisations de la loi climat et résilience. Sur les quatre scénarios proposés, les élus ont retenu un scénario volontariste qui vise à réaffirmer la fonction résidentielle du territoire avec la volonté d'accueillir une diversité de profil de ménages. La stratégie est ciblée sur deux grandes orientations :

A) - Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant.

Définir une stratégie d'intervention sur le foncier et mobiliser toute la palette des outils- y consacrer prioritairement les moyens de l'agglomération. Un changement de paradigme qui suppose une inflexion forte des modes et de faire (avec, par exemple, des conséquences possibles sur les compétences de l'agglomération) ;

Développer l'offre conventionnée en accession et en locatif pour mieux loger les actifs et assoir la fonction de résidence principale ;

Amplifier la requalification du parc existant et améliorer le fonctionnement des copropriétés, comme levier pour favoriser les dynamiques de réhabilitation et pour réguler les équilibres entre fonction résidentielle et fonction touristique ; En prenant appui sur les dispositifs et moyens des partenaires et en mettant l'accent sur une démarche proactive d'information et d'accompagnement des ménages.

B) - Vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations.

Favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations

- Concilier développement et acceptabilité sociale : sensibiliser et partager avec toutes les parties prenantes (opérateurs, porteurs de projets, habitants...) les enjeux de la politique habitat de Saint-Malo Agglomération.
- Travailler, améliorer, garantir la qualité de la production résidentielle dans un souci de durabilité et d'acceptabilité ;
- Innover, renouveler les pratiques : modalités de conception, de montage (dont participation citoyenne, sensibilisation/ association des habitants, des riverains...) de financements, mode

d'habiter, architecture et matériaux, intégration paysagère, mixité des fonctions, des publics et des logements dans les nouvelles opérations (intergénérationnel...);

Créer les conditions du vivre-ensemble en permettant l'accès au logement des publics fragiles et en favorisant les parcours résidentiels : en ligne de mire les familles monoparentales, les ménages en difficulté sociale, les jeunes, les séniors, les gens du voyage- innover et expérimenter pour intégrer des solutions dans des offres mixtes et le développement de solutions en habitat léger.

L'objectif du Programme Local de l'Habitat (2023-2028) vise la production d'environ 5072 logements sur 6 ans, soit en moyenne annuelle de 845 logements selon la répartition suivante :

- 27% de logements locatifs social (PLUS, le PLAI et le PLS) logement conventionné social/très social Anah ;
- 28% d'accession aidée à la propriété : accession sociale, Prêt social location-accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt à taux zéro (PTZ) dans les opérations privées ;
- 45% d'offre libre : PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation, logement locatif privé « classique », accession libre.

II - Le programme d'actions territorial et thématique.

Les objectifs de production de logements sont déclinés par commune dans le programme d'actions territorial. Etudié étroitement avec les communes, ce programme sera le support de rencontres communales organisées durant la vie du PLH. Il présente des objectifs territorialisés à l'échelle de chaque commune, classée par strate selon les critères de concentration de l'emploi, de prix de l'immobilier et de niveau d'équipements et de services.

Cette classification est un outil pour définir la territorialisation des objectifs de production de logements, et ne fige pas le niveau d'équipement (desserte en transport, mobilité, zone d'activités, services,...) de la commune. Ces objectifs pourront être ajustés si besoin au cours de la durée du PLH.

La mise en œuvre du PLH s'inscrit également dans un programme d'actions thématique qui s'organise autour de onze actions ;

<i>Orientations Stratégiques</i>	<i>Actions</i>
<i>Orientation n°1 : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant</i>	<i>1 Accompagner les communes et les acteurs dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets.</i>
	<i>2 Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat, piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces.</i>
	<i>3 Favoriser le développement du statut de résidences principales</i>
	<i>4 Produire 50 % de logements abordables.</i>
	<i>5 Mettre en œuvre le PCAET : massifier la rénovation énergétique et la durabilité des logements neufs.</i>
<i>Orientation n°2 : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations</i>	<i>6 Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables.</i>
	<i>7 Développer une offre diversifiée pour les séniors.</i>
	<i>8 Mettre en œuvre le schéma d'accueil des gens du voyage.</i>
	<i>9 Développer les compétences des élus et de techniciens des communes sur les questions d'habitat.</i>

	<i>10 Favoriser l'acceptabilité des nouvelles opérations</i>
<i>Dispositif transversal</i>	<i>11 Mettre en œuvre un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions.</i>

Le diagnostic, les orientations et le programme d'actions territorial et thématique figurent en annexe de la présente délibération.

III - Processus d'approbation du Programme Local de l'Habitat (2023-2028)

Conformément à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil communautaire d'arrêter le projet de PLH qui est ensuite soumis par le Président aux communes membres qui disposent d'un délai de deux mois pour délibérer. Au vu des avis exprimés par ces dernières, le Conseil communautaire, après modification éventuelles, devra à nouveau délibérer sur le projet de PLH, puis le transmettre à Monsieur le Préfet. Celui-ci le soumettra au Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement pour avis. Le Conseil communautaire délibérera à nouveau pour adopter le PLH. Cette délibération sera notifiée aux communes membres et aux personnes morales associées.

Rappel du calendrier prévisionnel d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 de Saint-Malo Agglomération :

- Délibération de Saint-Malo Agglomération : délibération n°1-2018 du 11 octobre 2018 ;
- Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) : 7 février 2020 ;
- Elaboration prévisionnelle du PLH : de juin 2021 à septembre 2022 ;
- Diagnostic : de juin 2021 à novembre 2021 ;
- Délibération de Saint-Malo Agglomération **sur** le projet de diagnostic le 19 mai 2022
- Orientations : de novembre 2021 à juin 2022 ;
- Programme d'actions : de juin 2022 à novembre 2022 ;
- Arrêt du projet PLH par Saint-Malo Agglomération : 8 décembre 2022 ;
- Transmission pour avis au PETR Pays de Saint-Malo et au 18 communes : 9 décembre 2022 ;
- Retour des avis du PETR Pays de Saint-Malo et des 18 communes : 9 décembre 2023 ;
- Nouvelle délibération de Saint-Malo Agglomération suite à l'avis du PETR et des communes, et transmission au Préfet du Département, de Région, et saisine du CRHH : 6 avril 2023 ;
- Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et du Préfet : 13 avril 2023 ;
- Délibération de Saint-Malo Agglomération pour adoption définitive du PLH : 29 juin 2023,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** les orientations et le programme d'actions territoriale et thématique du Programme Local de l'Habitat, phase 2 et 3 de l'étude, concernant la commune de Saint-Coulomb ;
- **APPROUVE** le projet du Programme Local de l'Habitat (2023-2028) pour la commune ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes utiles à l'exécution de la présente délibération.

MODIFICATION DE SENTIERS AU PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉES.

Monsieur le Maire rappelle la législation qui permet au Département d'Ille-et-Vilaine de réaliser un **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée** (P.D.I.P.R.) pour protéger et aménager les sentiers de randonnée.

Selon l'article L 361-1 du Code de l'environnement, le Conseil municipal doit délibérer pour avis sur l'établissement par le Département d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Ceux-ci peuvent comprendre notamment des voies publiques, des sentiers faisant partie de

propriétés privées qui feront l'objet de conventions avec leurs propriétaires, des voies communales ou des chemins ruraux.

Cette délibération comporte l'engagement par la commune d'affecter les voies communales et les chemins ruraux concernés au passage des piétons et de ne pas aliéner ni supprimer ces chemins ou sections de chemins ainsi affectés.

L'inscription définitive de sentiers traversant les propriétés privées au P.D.I.P.R. nécessitera obligatoirement la signature de convention avec la commune, le Département et le propriétaire.

La suppression d'un chemin inscrit au plan départemental ne peut dès lors intervenir que sur décision expresse du Conseil municipal qui doit avoir proposé au Département un itinéraire de substitution approprié à la pratique de la promenade et de la randonnée.

Concernant le réseau de sentiers d'intérêt local (boucles pédestres créées à l'initiative des collectivités locales), l'aménagement et l'entretien courant ainsi que le balisage relèvent de la compétence des collectivités locales.

Le Conseil Municipal,

après avoir pris connaissance de ces dispositions, à l'unanimité,

- **DONNE** un avis favorable au Département d'Ille-et-Vilaine afin d'inscrire la modification de l'itinéraire d'intérêt local figurant en annexe (à usage pédestre) au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ;

- **S'ENGAGE** à affecter les voies communales et les chemins ruraux concernés au passage des piétons et de ne pas aliéner ni supprimer ces chemins ou sections de chemins ainsi affectés sans avoir proposé au Conseil général un itinéraire de substitution.

- **S'ENGAGE** à obtenir la signature de toutes les conventions pour les sentiers traversant des propriétés privées.

MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE PASSAGE DES PIÉTONS DU LITTORAL (HAVRE DU LUPIN)

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.121-31 à L.121-37 et R.121-9 à R.121-32,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.134-1 et 2 et R.134-3 à R.134-32

Monsieur le Maire rappelle qu'une enquête publique relative à une procédure de modification de la servitude de passage des piétons le long du littoral (SPPL), au lieu-dit « Le Havre du Lupin », sur la commune, a été prescrite par Arrêté Préfectoral, en date du 3 octobre 2022. L'objet de cette modification est d'assurer la continuité du sentier par un cheminement non submersible pour les piétons le long du littoral, continuité rendue impossible sur le DPM en raison de la dégradation de la digue (ancien moulin à marée) due aux effets de l'érosion et impraticable à marée haute.

L'enquête publique s'est déroulée du 2 au 22 novembre, avec 3 permanences en Mairie (les 2 – 10 et 19 novembre).

Madame Marchand, commissaire-enquêtrice a rendu un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Adapter la nature et la hauteur de la clôture à la végétation et aux impératifs de sécurité des promeneurs et de protection des propriétés,
- Réaliser une signalétique adaptée à un guidage des randonneurs assurant de limiter les accès à l'estran et d'interdire les cheminements hors sentier.

Le Conseil Municipal,

après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la modification de la servitude de passage des piétons le long du littoral, au lieu-dit « Le Havre du Lupin ».

CESSION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION P N°91 (BEL EVENT) A SMA

Monsieur le Maire rappelle que par courrier en date du 16 novembre 2021, la commune a sollicité une extension de la zone de Bel Event au Président de Saint-Malo Agglomération. En effet, l'achèvement de la commercialisation de la zone d'activité et la demande soutenue des entreprises a conduit la commune à solliciter cette extension, conformément au périmètre du zonage prévu à cet effet dans le PLU.

Monsieur le Maire précise qu'une extension de la zone de Bel Event permettrait, par le transfert de deux entreprises actuellement installées rue de Saint-Malo, une reconfiguration urbaine du secteur de la Place du Marché avec la création d'habitat et de cellules commerciales en centre bourg.

Outre ce transfert, le service économique de SMA est régulièrement sollicité pour des demandes d'implantation sur cette zone. Depuis janvier 2021, 16 entreprises ont ainsi manifesté un intérêt fort pour l'extension de Bel Event.

C'est ainsi, que le conseil communautaire, dans sa séance du 3 février 2022, a approuvé l'extension de la ZA de Bel Event, à vocation d'activités principalement artisanales, sur une superficie d'environ 22 300 m².

Considérant l'avis du service d'évaluation domaniale dont l'estimation s'appuie sur des valeurs retenues entre 4.50 € et 5.64 €/m² ;

Après négociations et afin de contribuer à l'équilibre de ce projet, Monsieur le Maire propose de céder la parcelle cadastrée section P N° 91 d'une superficie d'environ de 7 786 m² au prix de 5 € le m², soit un montant total de 38 930 € HT.

Monsieur de BOISSIEU précise qu'il est favorable à l'idée de procéder à l'extension de la zone d'activités, dans l'intérêt de la commune. Cependant, il considère que 5 € est un prix faible dans la mesure où cela sera revendu beaucoup plus cher. Par ailleurs, dans la mesure où deux autres parcelles détenues par des propriétaires privés, Monsieur de BOISSIEU suggère qu'une clause soit inscrite dans la présente délibération stipulant que la parcelle communale sera cédée en même temps et au même prix que les parcelles privées. Cette clause ne viendrait pas bloquer le projet, puisque l'extension ne pourra être réalisée que lorsque les 3 parcelles seront cédées et cela permettrait de préserver les intérêts de la commune.

Madame COEURU précise qu'il s'agit de la dernière extension projetée par Saint-Malo Agglomération. Saint-Coulomb doit donc saisir cette opportunité car à vouloir gagner un éventuel euro de plus, Saint-Coulomb pourrait tout perdre puisque le projet pourrait être abandonné. Madame COEURU ajoute que l'intérêt général mis en avant en début de séance devrait concrètement s'appliquer sur de telle délibération.

Monsieur VIVIEN rappelle que cette opération permet de concourir à l'extension du parc d'activités demandée par la commune, que le prix correspond à l'estimation réalisée par les services spécialisés de France domaine et qu'il ne conviendrait pas que la commune, par son attentisme sur le sujet, contribue à la spéculation sur le prix des terrains.

Le Conseil Municipal,

après en avoir délibéré, à la majorité et deux voix contre (MM. de Boissieu et de la Gatinais),

- **ACCEPTE** la cession de ladite parcelle pour un montant de 38 930 € au profit de Saint-Malo

Agglomération ;

- **DIT** que les frais de géomètre et d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur ;
- **DÉSIGNE** l'Étude de Maître FLEURY, notaire à Cancale, pour la rédaction de l'acte correspondant ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de signer toutes les pièces afférentes à cette cession.

DIVERS

Madame LEFORT signale qu'une signalisation serait nécessaire à l'égard de la benne installée à proximité de l'église, pour des raisons de sécurité. Par ailleurs et dans un tout autre domaine, il serait intéressant d'effectuer une information à l'égard de la nouvelle obligation faite par la DGFIP, concernant la déclaration des biens immobiliers.

Monsieur le Maire précise que le nécessaire sera fait pour ces deux points.

L'ordre du jour étant clôturé, Monsieur le Maire remercie l'assemblée et lève la séance à 20H30.

Signature du Président de séance	
Signature du Secrétaire de séance	