



Procès-verbal du CONSEIL MUNICIPAL du Mardi 28 janvier 2025

Procès-verbal de la séance du Conseil municipal réuni le mardi 28 janvier 2025, dans la salle du Conseil municipal à 18H30 sous la présidence de Yves TYMEN, Maire de la commune.

Tous les membres étaient présents à l'exception de Emmanuelle LE STUM, excusée, représentée par Isabelle KERVAREC ; Céline BOUREAU, excusée ; et Jenna TANGUY, excusée.

Marc RAHER, retardé, a donné son pouvoir à Yves TYMEN jusqu'à son arrivée au point 4.

Absent :

Secrétaire de séance : Pauline DUVACHER

Conseillers en exercice : 13

Conseillers présents : 10

Conseillers ayant pris part au vote : 11

Date de convocation : 21/01/2025

1. Approbation du compte rendu de la séance du Mercredi 18 décembre 2024

Présentation : Yves TYMEN

Le compte rendu de la séance du Mercredi 18 décembre 2024 est adopté à l'unanimité des membres présents.

2. Demande de subvention CAF – création d'un local associatif (D2025/01)

Présentation : Yves TYMEN

VU le projet de création d'un local associatif et d'un foyer Jeunes ;

Monsieur le Maire expose que la commune souhaite améliorer les conditions d'accueil et l'offre d'activité pour les mineurs de son territoire en créant un local associatif moderne et fonctionnel.

Le local associatif sera un lieu de choix pour offrir des activités éducatives et culturelles à destination des jeunes par le biais de l'Ulamir. Ces activités contribueront à leur épanouissement personnel et à leur développement intellectuel, en complément de l'école et des structures éducatives traditionnelles. Des ateliers de loisirs créatifs, des cours de soutien scolaire, des activités sportives et culturelles seront proposées, permettant aux jeunes d'acquérir de nouvelles compétences tout en stimulant leur curiosité. Cela contribuera aussi à briser l'isolement des jeunes et à renforcer la participation des jeunes à la vie locale, en leur offrant des opportunités de s'impliquer dans des projets associatifs.

Le projet est aussi vu comme un véritable relais pour l'accompagnement des jeunes que ce soit pour l'accès à des services d'orientation et de préparation à l'avenir professionnel, la prévention des risques ou encore pour les jeunes en difficulté, en particulier pour ceux confrontés à des problématiques sociales, familiales ou scolaires. Des programmes en partenariat avec Douarnenez Communauté permettront de soutenir les jeunes dans leurs parcours de vie. De plus, un accompagnement à la parentalité seront proposés (interventions RPE), afin d'aider les parents à mieux soutenir l'épanouissement de leurs enfants et à résoudre des difficultés du quotidien. Il pourra également accueillir les ateliers du relais petite enfance.

Enfin, le local pourra jouer un rôle central dans la facilitation de la mobilité des jeunes, en organisant des sorties, des déplacements collectifs ou des activités communes avec des jeunes d'autres communes rurales voisines. Ces initiatives permettront d'élargir leur horizon, de développer des rencontres et de créer un réseau de jeunes dans des zones rurales éloignées les unes des autres. Ils pourront également bénéficier des véhicules en autopartage Kergo.

Rapprocher le foyer des jeunes au plus près des équipements sportifs et de loisirs permettra aussi de libérer le local actuel pour un professionnel paramédical. Le site est également plus sécurisé que le local actuel qui donne sur la rue principale. Par la proximité avec les équipements de loisirs, le site deviendra un point d'ancrage pour les jeunes.

La démarche se veut participative et construite avec les différents acteurs concernés, à savoir les associations locales, l'Ulamir et le service Jeunesse de Douarnenez Communauté. Le SDEF est également associé pour traiter l'aspect énergétique.

Ainsi, il est proposé de solliciter une subvention de 22 000 € soit 6% du projet de création d'un local associatif. Le coût total du projet est de 347 000 € HT.

Plan de financement

	<u>Estimation HT</u>
Construction du local associatif (hors mobilier et aménagements extérieurs)	200 000,00
Réhabilitation des vestiaires	30 000,00
Construction du local de stockage	9 000,00
Coût opération (maître d'œuvre, études complémentaires, aléas, etc.)	60 000,00
Terrassement / raccordement / VRD / aménagement extérieurs	12 500,00
Aménagement intérieur / mobilier du club house	4 000,00
Toit / ombrière photovoltaïque	29 000,00
Aménagement du foyer	2 500,00
<u>TOTAL HT</u>	<u>347 000,00</u>

<u>Subvention</u>	<u>Montant sollicité</u>	<u>%</u>
DETR (sollicité)	70 000,00	20%
Pacte Finistère Volet 2 (sollicité)	50 000,00	14%
FFF (sollicité)	15 000,00	4%
MSA (sollicité)	22 000,00	6%
CAF (sollicité)	22 000,00	6%
<u>Sous-total subventions</u>	<u>179 000,00</u>	<u>52%</u>
Autofinancement	168 000	48%
<u>TOTAL</u>	<u>347 000,00</u>	<u>100%</u>

Le CONSEIL MUNICIPAL,

après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

DECIDE

par : 11 voix pour - 0 abstention - 0 voix contre

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter une aide de la CAF dans le cadre du programme « Grandir en milieu rural » à hauteur de 22 000 € ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3. Demande de subvention MSA – création d'un local associatif (D2025/02)

Présentation : Yves TYMEN

VU le projet de création d'un local associatif et d'un foyer Jeunes ;

VU le programme « Grandir en milieu rural » de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), destiné à soutenir des projets d'intérêt général pour le développement du milieu rural, la cohésion sociale et le bien-être des habitants ;

Monsieur le Maire expose que la MSA a développé sa politique Enfance – Jeunesse (0 - 25 ans) en créant une nouvelle offre territoriale « Grandir en milieu rural » (GMR). L'enjeu de "Grandir en Milieu Rural" est de soutenir les acteurs qui répondent aux besoins de la population, en améliorant ou créant de nouveaux projets, services, structures sur les territoires ruraux.

A ce titre, la création d'un local associatif moderne et fonctionnel répond à ces objectifs. Le projet est une réponse essentielle pour renforcer le dynamisme de la commune et répondre aux besoins des habitants. Ce projet s'inscrit dans une démarche de cohésion sociale, de revitalisation du centre-bourg et de développement durable.

Le local associatif sera un lieu de choix pour offrir des activités éducatives et culturelles à destination des jeunes, de 0 à 25 ans par le biais de l'Ulamir. Ces activités contribueront à leur épanouissement personnel et à leur développement intellectuel, en complément de l'école et des structures éducatives traditionnelles. Des ateliers de loisirs créatifs, des cours de soutien scolaire, des activités sportives et culturelles seront proposées, permettant aux jeunes d'acquérir de nouvelles compétences tout en stimulant leur curiosité. Cela contribuera aussi à briser l'isolement des jeunes et à renforcer la participation des jeunes à la vie locale, en leur offrant des opportunités de s'impliquer dans des projets associatifs.

Le projet est aussi vu comme un véritable relais pour l'accompagnement des jeunes que ce soit pour l'accès à des services d'orientation et de préparation à l'avenir professionnel, la prévention des risques ou encore pour les jeunes en difficulté, en particulier pour ceux confrontés à des problématiques sociales, familiales ou scolaires. Des programmes en partenariat avec Douarnenez Communauté permettront de soutenir les jeunes dans leurs parcours de vie. De plus, un accompagnement à la parentalité seront proposés (interventions RPE), afin d'aider les parents à mieux soutenir l'épanouissement de leurs enfants et à résoudre des difficultés du quotidien. Il pourra également accueillir les ateliers du relais petite enfance.

Enfin, le local pourra jouer un rôle central dans la facilitation de la mobilité des jeunes, en organisant des sorties, des déplacements collectifs ou des activités communes avec des jeunes d'autres communes rurales voisines. Ces initiatives permettront d'élargir leur horizon, de développer des rencontres et de créer un réseau de jeunes dans des zones rurales éloignées les unes des autres. Ils pourront également bénéficier des véhicules en autopartage Kergo.

Rapprocher le foyer des jeunes au plus près des équipements sportifs et de loisirs permettra aussi de libérer le local actuel pour un professionnel paramédical. Le site est également plus sécurisé que le local actuel qui donne sur la rue principale. Par la proximité avec les équipements de loisirs, le site deviendra un point d'ancrage pour les jeunes.

La démarche se veut participative et construite avec les différents acteurs concernés, à savoir les associations locales, l'Ulamir et le service Jeunesse de Douarnenez Communauté. Le SDEF est également associé pour traiter l'aspect énergétique.

Ainsi, il est proposé de solliciter une subvention de 22 000 € soit 6% du projet de création d'un local associatif. Le coût total du projet est de 347 000 € HT.

Plan de financement

	<u>Estimation HT</u>
Construction du local associatif (hors mobilier et aménagements extérieurs)	200 000,00
Réhabilitation des vestiaires	30 000,00
Construction du local de stockage	9 000,00
Coût opération (maître d'œuvre, études complémentaires, aléas, etc.)	60 000,00
Terrassement / raccordement / VRD / aménagement extérieurs	12 500,00
Aménagement intérieur / mobilier du club house	4 000,00
Toit / ombrière photovoltaïque	29 000,00
Aménagement du foyer	2 500,00
<u>TOTAL HT</u>	<u>347 000,00</u>

<u>Subvention</u>	<u>Montant sollicité</u>	<u>%</u>
DETR (sollicité)	70 000,00	20%
Pacte Finistère Volet 2 (sollicité)	50 000,00	14%
FFF (sollicité)	15 000,00	4%
MSA (sollicité)	22 000,00	6%
CAF (sollicité)	22 000,00	6%
<u>Sous-total subventions</u>	<u>179 000,00</u>	<u>52%</u>
Autofinancement	168 000	48%
<u>TOTAL</u>	<u>347 000,00</u>	<u>100%</u>

Le CONSEIL MUNICIPAL,

après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

DECIDE

par : 11 voix pour - 0 abstention - 0 voix contre

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter une aide de la MSA dans le cadre du programme « Grandir en milieu rural » à hauteur de 22 000 € ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

4. Signature du marché de maîtrise d'œuvre – construction d'un local associatif (D2025/03)

Présentation : Yves TYMEN

VU la délibération n°2024/38 portant sur le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour la création d'un local associatif et d'un foyer Jeunes ;

VU le rapport de la CAO du 15 janvier 2025 ;

Le Maire indique que par la délibération 2024/38 en date du 11 septembre 2024, le Conseil municipal a donné son accord pour le lancement d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour la création d'un local associatif et d'un foyer Jeunes

Une consultation de maîtres d'œuvre a été lancée selon la procédure adaptée en application de l'article R 2123-1-1 du Code de la Commande Publique.

Les prestations demandées portent sur une mission de maîtrise d'œuvre comprenant :

- une mission de base (Etudes préliminaires, Etudes d'avant-projet, Etudes de projet (PRO/DCE), Assistance à la passation des marchés de travaux, VISA, Direction d'exécution des contrats de travaux, Assistance aux opérations de réception),
- deux missions complémentaires non-optionnelles (Diagnostic, Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC)).

Huit équipes de maîtres d'œuvre ont déposés une candidature. Trois d'entre-elles ont été auditionnées le mardi 7 janvier 2025. Une CAO s'est réunie le mercredi 15 janvier 2025. Après examen, la commission d'appel d'offres propose de retenir l'équipe de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est la société Nolwenn Boulala Architecte de Plonévez-Porzay, pour un montant d'honoraires de 40 720 euros HT, comprenant l'ensemble des missions demandées.

En conséquence, le Maire demande au Conseil municipal de l'autoriser à signer le marché de maîtrise d'œuvre correspondant.

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU l'article R 2123-1-1 du Code de la Commande Publique ;

VU la délibération 2024/38 en date du 11 septembre 2024 autorisant d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour la création d'un local associatif et d'un foyer Jeunes ;

CONSIDERANT que les offres de huit équipes de maîtrise d'œuvre ont été examinées ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,

après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

DECIDE

par : 11 voix pour - 0 abstention - 0 voix contre

- **D'AUTORISER** le Maire à signer le projet de marché de maîtrise d'œuvre relatif à la création d'un local associatif et d'un foyer Jeunes avec le société Nolwenn Boulala Architecte et ce, pour un montant de rémunération de 40 720,00 euros HT ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

5. Droit de préemption - délégation au maire (D2025/04)

Présentation : Yves TYMEN

Par délibération en date du 22 novembre 2024 (n°2024/58), le Conseil municipal a délégué à Monsieur le maire le pouvoir de déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien, comme le permet l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente délibération a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles peut intervenir ce type de délégation.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment :

- dans sa partie législative, le livre II, titre I (chapitres I, II et III), titre II (chapitre I), titre III et titre IV, les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2,
- dans sa partie réglementaire, le livre II, titre I (chapitres I, II et III),

VU l'article L 2122-22 du Code Général des collectivités Territoriales ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 25 octobre 2007, adoptant la carte communale ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 22 novembre 2024 déléguant au maire le pouvoir de déléguer l'exercice des droits de préemption, à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu, pour respecter les dispositions de l'article L 2122-22 du Code Général des collectivités Territoriales, de préciser les conditions dans lesquelles le maire pourra déléguer l'exercice des droits de préemption, aux personnes mentionnées à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme ;

Le CONSEIL MUNICIPAL,

après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

DECIDE

par : 11 voix pour - 0 abstention - 0 voix contre

- **D'AUTORISER** Monsieur le maire à déléguer l'exercice des droits de préemptions, dans les conditions suivantes : pour toute aliénation ne dépassant pas 250 000 €.

6. Droit de préemption – ancien bar des sports (D2025/05)

Présentation : Yves TYMEN

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 25 octobre 2007, le Conseil municipal a approuvé la Carte communale.

La Commune a le projet d'acquérir l'ancien bar des sports situé au 1 place de l'église – 29100 LE JUCH comprenant les parcelles : 87 AA 134 / 87 AA 171 / 87 AA 125.



L'ancien bar des sports est situé dans une position stratégique au centre du bourg. Sa réhabilitation permettrait de redonner vie à cet espace, d'attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités. Son acquisition et sa reconversion conforterait la dynamique engagée ces dernières années et valoriserait le tissu urbain existant.

L'assistant à maîtrise d'œuvre a fait une 1^{ère} étude de faisabilité présentée en annexe.

La rénovation pourrait permettre d'accueillir de nouvelles fonctions, répondant ainsi aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants : activité tertiaire (activité médicale ou paramédicale par exemple) et du logement locatif.

Considérant l'intérêt de disposer d'un outil de maîtrise foncière sur ces zones à enjeux, il vous est proposé d'instituer le périmètre du Droit de Préemption Urbain sur ces parcelles. Celui-ci permet à la Commune de se substituer à l'acquéreur d'un bien pour la réalisation d'un projet d'intérêt public.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, article L.2121-29 et suivants ;
VU le Code de l'Urbanisme, article L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;
VU le Code de l'Urbanisme, article L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants ;
VU la délibération du Conseil municipal en date du 25 octobre 2007, approuvant la Carte communale ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 22 novembre 2024 délégrant au maire le pouvoir de déléguer l'exercice des droits de préemption, à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
VU l'étude de faisabilité présentée ;

CONSIDERANT que la Commune a, par délibération du Conseil municipal en date du 25 octobre 2007, approuvé la Carte communale ;

CONSIDERANT que ce site a un intérêt stratégique pour exposé ci-dessus pour conformer la dynamique de redynamisation et permettra d'accueillir de nouvelles activités et nouveaux habitants ;

CONSIDERANT l'intérêt d'instaurer le droit de préemption urbain en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement sur les parcelles cadastrées 87 AA 134 / 87 AA 171 / 87 AA 125

CONSIDERANT que l'instauration du droit de préemption urbain sur ce secteur permettra à la collectivité de mettre en œuvre les orientations du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 de Douarnenez Communauté visant notamment à :

- Prioriser le renouvellement urbain
- Favoriser une offre diversifiée pour le maintien et l'attractivité de nouveaux ménages

Le CONSEIL MUNICIPAL,

après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

DECIDE

par : 11 voix pour - 0 abstention - 0 voix contre

- **DECIDE** d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur la commune de LE JUCH sur les périmètres définis au plan présenté ci-dessus à la présente délibération,
- **DECIDE** que ce Droit de Préemption Urbain entrera en vigueur lorsque la présente délibération sera exécutoire,
- **DECIDE** de l'affichage de la présente délibération à la mairie de LE JUCH, conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme,
- **DECIDE** de la parution dans deux journaux locaux du résumé de la présente délibération, conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme,
- **DECIDE** de transmettre, conformément à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, copie de la présente délibération :
 - o au Directeur départemental des Services Fiscaux ;
 - o au Conseil Supérieur du Notariat ;
 - o à la Chambre Départementale des Notaires ;
 - o au Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire de QUIMPER ;
 - o au Greffe du Tribunal Judiciaire de QUIMPER ;
- **PRECISE** que le périmètre du Droit de Préemption Urbain sera reporté sur les documents graphiques de la Carte communale.

Proposition de l'assistant maître d'œuvre : Ensemble immobilier sis place de l'Eglise et Hent Dall al Liorzh, Faisabilité

L'équipe de Maîtrise d'œuvre aura à produire en mission préalable :

- un Diagnostic de l'Etat Sanitaire de l'existant,
- complété par un Diagnostic Structure des deux bâtiments : fondations, murs porteurs, planchers bas et hauts, charpente, couverture, etc...
- des sondages seront exécutés pour les besoins de la mission.

L'état du raccordement aux réseaux EU et EP sera contrôlé.

A ce stade, le MOE produira une première estimation.

Les résultats permettront au Maître d'Ouvrage de prendre une décision définitive quant à la destination finale de l'ensemble immobilier et la réalisation de l'opération

Maison sur rue au n°1 place de l'Eglise :

Après démolitions des planchers, réalisation d'un plancher hourdis « loi de masse » entre le rez de chaussée et le R+1 compris réservations pour alimentations et évacuations pour la desserte de l'étage.

Suppression de l'allège de la baie en pignon Hent Dall Al Liorzh et création d'un accès complémentaire à l'entrée actuelle sur la place.

Ce second accès entrée/sortie en retrait dans l'impasse offrira une meilleure sécurité pour les usagers.

RdC : 47 m²

Cette surface permet une double activité et pourra accueillir un cabinet médical mutualisé pour un médecin et une ou plusieurs infirmière.e.s

Salle d'attente et toilettes PMR communes pour ces deux activités

Possibilité d'une extension dans l'ancienne salle selon l'évolution des activités médicales futures ; réservation d'un local supplémentaire pour un second praticien

R+1 et combles : logement,

44 m² + 41 m² compris circulations

L'accès à l'étage sera implanté dans la surface du bâtiment de 1975, le palier de distribution permettra également l'accès au futur logement de l'étage de la salle

Logement pour une famille d'actifs

Au RdC du hall d'accès, rangement poussettes et vélos

Ancienne salle et locaux annexes, bâtiment réalisé en 1975

Cumul des surfaces : 222.50 m²

Emprise pour accès à l'étage, locaux techniques et de services, locaux de rangement pour les logements.

Selon les besoins, possibilité d'une emprise du cabinet médical dans cet espace.

Les surfaces dites utiles seront occupées par des logements LLS

- RdC : trois studios pour personnes à mobilité réduite :

. modification des baies existantes donnant sur l'impasse pour création d'accès.

- R+1 : deux logements pour familles d'actifs :

. accès commun pour l'un depuis le palier de desserte du R+1 de la maison sur la place comme indiqué plus haut et pour le second logement, création d'un escalier en pignon Nord (intérieur ou extérieur)

Jardin mutualisé pour logements

Parking pour logements et clientèle cabinet médical

7. Bail du local d'activité – R0 de la Maison Cœur de bourg (D2025/06)

Présentation : Marc RAHER

VU la proposition de bail ;

VU la délibération n°2024/59 portant sur le bail du local d'activité – R0 de la Maison Cœur de bourg ;

Monsieur Marc RAHER explique que le bail a fait l'objet d'ajustements dont notamment :

- La possibilité pour les preneurs d'organiser le marché du Diable dans le préau ;
- La séparation du loyer de la licence du loyer du bâti.

Ainsi, il est proposé au Conseil municipal de procéder à la signature d'un bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, d'une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé rétroactivement à courir le 26 octobre 2024 pour se terminer le 25 octobre 2033, avec faculté de résiliation triennale au profit du preneur. Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Monsieur le Maire précise les modalités suivantes :

Désignation des biens

Sur la commune de LE JUCH (Finistère) – 14 place de l'église

- Au rez-de-chaussée, un local commercial comprenant : une terrasse, une salle, un office, une réserve, un vestiaire, un local ménage, un sas, un sanitaire, un escalier,
- A l'extérieur, un préau et son escalier donnant sur la cour

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AA	310	place de l'Eglise	46 ca
	AA	314	place de l'Eglise	54 ca
	AA	315	place de l'Eglise	02 a 40 ca
Contenance totale				03 a 40 ca

Le preneur aura la jouissance de la licence de débit de boissons tant que le débit de boisson sera exploité dans l'immeuble.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €), que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui par termes de MILLE EUROS (1.000,00 €) mensuel.

Cependant, le locataire débutant une activité nouvelle, il est expressément stipulé que ce loyer ne sera pas immédiatement appliqué, mais entrera en vigueur de la manière suivante :

- du 26/10/2024 au 25/04/2025 il sera porté à CINQ CENT EUROS (500,00 €) mensuel ;
- du 26/04/2025 au 25/10/2025 il sera porté à SEPT CENT EUROS (700,00 €) mensuel ;

Les loyers seront payables d'avance les 5 de chaque mois et pour la première fois le 5 Février 2025. Les loyers d'octobre, novembre, décembre et janvier seront payés de manière rétroactive.

En supplément, le bail comprend une redevance mensuelle de 100,00 € pour la mise à disposition de la licence IV. Ce montant est non-révisable.

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

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

- **DIT** que le bail a commencé à courir rétroactivement le 26 octobre 2024 pour se terminer le 25 octobre 2033, avec faculté de résiliation triennale au profit du preneur ;
- **DIT** que le montant du loyer annuel est fixé à DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 €), payable à terme échu et en douze termes égaux de MILLE EUROS (1 000,00 €) chacun ;
- **DIT** que le montant de la redevance de mise à disposition de la licence IV est de CENT EUROS (100 €) mensuels et que ce montant est non-révisable ;
- **PRECISE** que le locataire débutant une activité nouvelle, ce loyer ne sera pas immédiatement appliqué et entrera en vigueur comme proposé ;
- **DIT** que le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le futur bail commercial à intervenir entre la Commune et la SARL DEEL représenté par Madame Christelle POYET et par Monsieur Christophe CARVALHO, ainsi que tout document afférent à cette opération selon les modalités ci-dessus énoncée.

8. Subvention exceptionnelle – comité de jumelage (D2025/07)

Présentation : Romain LE BRUSQ

Le comité de jumelage projette d'organiser un spectacle dans l'église du Juch la soirée du samedi 28 juin au soir. Il est prévu des chants Gospel avec une troupe d'environ 50 personnes. La recette qui leur sera dédiée se fera au chapeau. Un pot de l'amitié leur sera offert à l'issue du concert.

Il est proposé de participer à hauteur de 250 €.

Après délibération, à l'unanimité, le Conseil municipal :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à verser une subvention exceptionnelle de 250 €.

9. Loyers des locaux 2025 (D2025/08)

Présentation : Marc RAHER

Le parc des logements communaux est constitué :

- d'un immeuble de 3 appartements de type T2 et d'un appartement de Type T3 non-rénové situés 7, rue Louis Tymen ;
- d'un appartement de type T3 situé 4, bis rue de l'école.

Le parc de locaux d'activités est constitué :

- d'un local multi-activités situé au 7, rue Louis Tymen ;
- d'un local activité situé 14 place de l'église ;
- d'un cabinet dentaire situé 1 bis rue de l'école.

LOGEMENTS

Immeuble situé 7 rue Louis Tymen

L'article 35 de la loi n°2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, indique que l'indice de référence des loyers se substitue à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. L'article 163 de la loi de finances pour 2006 fixe sa date d'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2006.

L'indice de référence INSEE des loyers entre le 4^{ème} trimestre 2023 (142,06) et le 4^{ème} trimestre 2024 (144,64) servant de base au calcul de l'augmentation du loyer est de +1,82%.

Il est proposé d'appliquer cette hausse aux loyers en cours à compter du 1^{er} février 2025. Ceux-ci s'établiront comme suit :

- Logements T2 : de 264,50 € à 269,30 € ;
- Logement T3 : 346,88 € à 353,18 € ;
- Logement T3 rénové : de 374,97 € à 381,78 €.

Le montant des charges pour cette immeuble pour l'année 2024 s'est élevé à 1 885,66 € soit par location par mois :

$$1\ 885,66\ € / 5\ locations / 12\ mois = 31,43\ €$$

Les loyers plus les charges à compter du 1^{er} février 2025 sont proposés comme suit :

Type	Loyer 2024	Loyer 2025	Charges	TOTAL
Logements T2	264,50 €	269,30 €	31,43 €	300,73 €
Logement T3	346,88	353,18	31,43	384,61
Logement T3 rénové	374,97	381,78 €	31,43 €	413,21 €

Appartement de la maison des sœurs situé 4 bis rue de l'école

VU la délibération 2024/62 fixant le montant du loyer de l'appartement de la Maison des Sœurs ;

Il est rappelé que le montant du loyer est de 649 € hors charges.

Le montant du loyer est révisé chaque année, le 13 décembre, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de référence est l'indice du 3^e trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 144.51. La première révision se fera le 13 décembre 2025.

LOCAUX D'ACTIVITE ET CABINET DENTAIRE

Local multi-activités - 7 rue Louis Tymen

VU la délibération n°2023/31 fixant les loyers du local multi-activités et de l'appartement de la Maison des Sœurs ;

Il est rappelé que le montant du loyer est de 450 € hors charges.

Le loyer est révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee. La révision intervient chaque année à la date anniversaire du présent bail (15 novembre). Conformément au bail, l'indice de base à prendre en compte est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail soit l'indice du 3^{ème} trimestre 2023 publié le 22/12/2023 (132,15).

L'ILAT entre le 3^{ème} trimestre 2023 (132,15) et le 3^{ème} trimestre 2024 (137,12) servant de base au calcul de l'augmentation du loyer est de +3,76%.

Il est proposé d'appliquer cette hausse aux loyers en cours à compter du 1^{er} février 2025. Ceux-ci s'établiront comme suit :

- Local Multi-activités : de 450 € à 466,92 €.

Le montant des charges pour l'immeuble pour l'année 2024 s'est élevé à 1 885,66 € soit par location par mois :

1 885,66 € / 5 locations / 12 mois = 31,43 €

Les loyers plus les charges à compter du 1^{er} février 2025 sont proposés comme suit :

Type	Loyer 2024	Loyer 2025	Charges	TOTAL
Local multi-activités	450,00 €	466,92 €	31,43	498,35 €

Local d'activité – R0 de la Maison Cœur de bourg – 14 place de l'église

VU la délibération n°2025/04 portant sur le bail du Local d'activité – R0 de la Maison Cœur de bourg ;

Il est rappelé que le montant du loyer est fixé selon les modalités définies dans le bail.

Le montant du loyer est révisé chaque année, à la date d'anniversaire du bail, en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC). L'indice de référence est l'indice du 2^{ème} trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 136,72.

Cabinet dentaire – R+1 de la Maison Cœur de bourg – 1 bis rue de l'école

VU la délibération n°2024/60 portant sur le bail du cabinet dentaire - R+1 de la Maison Cœur de bourg ;

Il est rappelé que le montant du loyer est fixé selon les modalités définies dans le bail.

Le loyer est révisé par indexation automatique en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'Insee. La révision intervient chaque année à la date anniversaire du présent bail (19 décembre).

L'indice de référence est l'indice du 2^{ème} trimestre 2024 dont la valeur s'établit à 136,45.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, valide les nouveaux montants des loyers des locaux communaux.

Questions diverses

Rapport du Maire et des Adjointes

Yves TYMEN :

RDV association pour la production et transformation de chanvre

Commission Urbanisme le lundi 3 février

PCS : il va être finalisé

Marc RAHER :

Julien BROUQUEL :

Artisans de la baie : salon le 5 et 6 avril 2025 à la salle socio-culturelle

ZAL : rdv avec Roger YOUINO, co-président de l'association Histoire et Patrimoine et un chargé de mission du Département dans le cadre du plan Arbre. Une solution de sécurisation a été évoquée. Celle-ci nécessite un terrassement dans un 1^{er} temps pour éventuellement mettre un plancher hourdi comprenant une trappe de visite.

Romain LE BRUSQ :

Venue du Père Noël : bon retour des habitants

Envoi des dossiers de demandes de subvention pour les asso pour l'année 2025, réunion en février

Isabelle KERVAREC :

Réunion avec l'école et l'Ulamir au sujet de la salle LPV

CTG : elle va être signée pour 2025-2029. Elle traite de l'enfance, la jeunesse, la parentalité, etc.

Les élus vont prioriser les 42 actions. Elles donneront lieu à la rédaction de fiches Action par les techniciens.

Le Maire,

Les membres du Conseil municipal,

Le secrétaire de séance,