



**COMMUNE DE SAINT-  
ANDRE-DES-EAUX**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**EXTRAIT DELIBERATION**

Date de convocation

Le 03.02.2022

Nombre de conseillers

en exercice : 11  
Présents : 9  
Votants : 11

L'an deux mil vingt-deux, le 10 février à 20 heures 30 minutes le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie sous la présidence de Monsieur Jean-Louis NOGUES, Maire de Saint-André-Des-Eaux.

**Etaient présents** : Jean-Louis NOGUES, Yannick FEUDE, Tyfenn BAUBRY, Agathe GOUEDARD, Arnaud GOURDEL, Lémuel MONDESIR, Jean-Pierre MOUSQUEY, Philippe NEVEU, Maël PIRIOU.

**Absents excusés** : Mickaël BLOUTIN, Nadège GONCALVES.

**Pouvoirs** : M. BLOUTIN à J-L NOGUES, N. GONCALVEZ à J-L NOGUES.

**Secrétaire de séance** : Agathe GOUEDARD.

**Délibération n°2022-08**

**Travaux de rénovation d'extension et de mise aux normes du local commercial : validation du plan de financement et demande de subvention DETR**

Dans la continuité du projet de rénovation, d'extension et de mise aux normes du local commercial, le maire informe l'assemblée que le maître d'œuvre a estimé le montant des travaux à 249 213,14 € HT hors frais d'études.

Après avoir détaillé, les postes de dépense, il présente le plan de financement suivant :

Dépenses		Recettes		
Poste de dépense	Montant HT	Financement	Montant	Taux
<b>Travaux</b>		Région Bretagne	29 792.00 €	11.95%
<i>Gros œuvre</i>	47 429.23 €	DETR	74 763.94 €	30.00%
<i>Charpente -couverture</i>	40 584.72 €	Département - Contrat de territoire	62 303.29 €	25.00%
<i>Menuiseries extérieures</i>	47 100.14 €	Loyers sur 5 ans	24 750.00 €	9.93%
<i>Plâtrerie - Isolation</i>	22 287.07 €	<b>Autofinancement</b>	<b>57 603.91 €</b>	<b>23.11%</b>
<i>Menuiseries intérieures</i>	4 359.00 €			
<i>Peintures</i>	10 166.53 €			
<i>Carrelage - Faïences</i>	18 459.50 €			
<i>Plomberie</i>	7 990.95 €			
<i>Electricité</i>	35 860.00 €			
<i>Equipement cuisine et bar</i>	14 976.00 €			
<b>TOTAL HT</b>	<b>249 213.14 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>249 213.14 €</b>	<b>100%</b>

Le conseil municipal est appelé à délibérer sur ce plan de financement et sur l'autorisation du maire à solliciter une demande de subvention au titre de Dotation des Equipements.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** le plan de financement tel que présenté ci-dessus ;
- **AUTORISE** le Maire ou son premier adjoint à solliciter une demande de subvention au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux ;

- **AUTORISE** le maire ou son premier adjoint à signer tout document référent à la demande de subvention.

### Délibération n°2022-09

#### Travaux de rénovation d'extension et de mise aux normes du local commercial : validation du plan de financement et demande de subvention à la Région Bretagne au titre du dispositif « Bien Vivre Partout en Bretagne »

Dans la continuité du projet de rénovation, d'extension et de mise aux normes du local commercial, le maire informe l'assemblée que le maître d'œuvre a estimé le montant des travaux à 249 213,14 € HT hors frais d'études.

Après avoir détaillé, les postes de dépense, il présente le plan de financement suivant :

Dépenses		Recettes		
Poste de dépense	Montant HT	Financement	Montant	Taux
<b>Travaux</b>		Région Bretagne	29 792.00 €	11.95%
<i>Gros œuvre</i>	47 429.23 €	DETR	74 763.94 €	30.00%
<i>Charpente -couverture</i>	40 584.72 €	Département - Contrat de territoire	62 303.29 €	25.00%
<i>Menuiseries extérieures</i>	47 100.14 €			
<i>Plâtrerie - Isolation</i>	22 287.07 €	Autofinancement	82 353.91 €	33.05%
<i>Menuiseries intérieures</i>	4 359.00 €			
<i>Peintures</i>	10 166.53 €			
<i>Carrelage - Faiences</i>	18 459.50 €			
<i>Plomberie</i>	7 990.95 €			
<i>Electricité</i>	35 860.00 €			
<i>Equipement cuisine et bar</i>	14 976.00 €			
<b>TOTAL HT</b>	<b>249 213.14 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>249 213.14 €</b>	<b>100%</b>

Le conseil municipal est appelé à délibérer sur ce plan de financement et sur l'autorisation du maire à solliciter une demande de subvention à la Région Bretagne au titre du dispositif « Bien vivre partout en Bretagne.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** le plan de financement tel que présenté ci-dessus ;
- **AUTORISE** le Maire ou son premier adjoint à solliciter une demande de subvention à la Région Bretagne au titre du dispositif « Bien vivre Partout en Bretagne » ;
- **AUTORISE** le maire ou son premier adjoint à signer tout document référent à la demande de subvention.

### Délibération n°2022-10

#### Travaux de rénovation, d'extension et de mise aux normes du local commercial : validation du plan de financement et demande de subvention au titre du Contrat de territoire 2022-2027

Dans la continuité du projet de rénovation, d'extension et de mise aux normes du local commercial, le maire informe l'assemblée que le maître d'œuvre a estimé le montant des travaux à 249 213,14 € HT hors frais d'études.

Après avoir détaillé, les postes de dépense, il présente le plan de financement suivant :

Dépenses		Recettes		
Poste de dépense	Montant HT	Financement	Montant	Taux
<b>Travaux</b>		Région Bretagne	29 792.00 €	11.95%
<i>Gros œuvre</i>	47 429.23 €	DETR	74 763.94 €	30.00%
<i>Charpente -couverture</i>	40 584.72 €	Département - Contrat de territoire	62 303.29 €	25.00%
<i>Menuiseries extérieures</i>	47 100.14 €			
<i>Plâtrerie - Isolation</i>	22 287.07 €	Autofinancement	82 353.91 €	33.05%
<i>Menuiseries intérieures</i>	4 359.00 €			
<i>Peintures</i>	10 166.53 €			
<i>Carrelage - Faïences</i>	18 459.50 €			
<i>Plomberie</i>	7 990.95 €			
<i>Electricité</i>	35 860.00 €			
<i>Equipement cuisine et bar</i>	14 976.00 €			
<b>TOTAL HT</b>	<b>249 213.14 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>249 213.14 €</b>	<b>100%</b>

Le conseil municipal est appelé à délibérer sur ce plan de financement et sur l'autorisation du maire à solliciter une demande de subvention au département au titre du Contrat de Territoire 2022-2027.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** le plan de financement tel que présenté ci-dessus ;
- **AUTORISE** le Maire ou son premier adjoint à solliciter une demande de subvention au Département au titre du Contrat de Territoire 2022-2027 ;
- **AUTORISE** le maire ou son premier adjoint à signer tout document référent à la demande de subvention.

#### Délibération n°2022-11

#### Bail commercial fixation des travaux d'entretien à la charge du locataire

Par délibération du 27 janvier 2022, le conseil municipal fixait les loyers et les modalités d'état des lieux pour la rédaction du nouveau bail commercial qui devra être conclu au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

Aujourd'hui, par souci de cadrage, il convient de définir les travaux d'entretien du local commercial qui sera à la charge du locataire conformément au code du commerce articles L145-1 à L145-3, L145-35 à R145-37 et au Code civil article 606.

Après en avoir délibéré le conseil municipal à l'unanimité définit les travaux d'entretien à la charge du locataire comme selon le cahier des charges ci-dessous. Celui-ci sera à adapter en fonction des équipements présents :

#### Entretien courant et menues réparations

Le locataire doit veiller à maintenir en l'état les locaux qu'il occupe.

À ce titre, il doit assurer l'entretien courant des locaux et de ses éléments d'équipement, ainsi que les menues réparations nécessaires.

À défaut, le bailleur peut retenir sur le dépôt de garantie les sommes correspondant aux réparations locatives qui n'ont pas été effectuées par le locataire, justificatifs à l'appui.

Le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans les locaux, à moins qu'il ne prouve qu'elles soient dues à la vétusté, à une malfaçon ou à la force majeure.

**Attention** : l'achat et l'installation d'un détecteur de fumée, obligatoire dans chaque local à compter du 8 mars 2015 est à la charge du bailleur. Son entretien et son renouvellement éventuel sont à la charge de l'occupant.

## **Parties extérieures**

### **Jardin privatif**

L'entretien courant du jardin est à la charge du locataire, notamment :

- les allées (désherbage, nettoyage...),
- la pelouse (tonte...),
- les massifs (arrosage, taille...),
- les bassins et piscine (nettoyage...),
- les arbres et arbustes (taille, élagage, échenillage, remplacement et réparation des installations d'arrosage...).

### **Auvents, terrasses, marquises**

L'entretien des auvents, terrasses et marquises suppose un nettoyage régulier, notamment l'enlèvement de la mousse et de tous autres végétaux qui s'y sont éventuellement développés.

### **Gouttières**

Les conduits de descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières doivent être dégorgés par le locataire.

## **Portes et fenêtres**

### **Mécanisme d'ouverture/ fermeture**

Le bon fonctionnement des portes et fenêtres doit être assuré par le locataire. À ce titre, il doit entretenir les petites parties mécaniques des portes et fenêtre et notamment réaliser :

- le graissage des gonds et des charnières,
- les menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds et des mécanismes de fermeture (crémone, espagnolettes...),
- le remplacement des petites pièces des serrures (boulons, clavettes et verrou),
- le graissage des petites pièces des serrures et verrous,
- le remplacement des clefs égarées ou abîmées.

### **Vitrages**

L'entretien courant des vitres est mis à la charge du locataire. Il concerne notamment :

- la réfection des mastics,
- le remplacement des vitres détériorées.

### **Stores et jalousies**

Les stores et jalousies doivent être entretenus par le locataire qui doit assurer notamment :

- le graissage du mécanisme,
- le remplacement de cordes, poulies ou de quelques lames.

Concernant les volets, le locataire est tenu de les réparer lorsque leur dégradation lui est imputable. À défaut, c'est au bailleur de le faire.

### **Grilles**

Les grilles sont également à entretenir par le locataire, notamment :

- leur nettoyage,
- leur graissage,
- le remplacement de boulons, clavettes et targettes.

## **Parties intérieures**

### **Plafonds, murs, cloisons**

Le locataire assure le maintien en l'état de propreté des plafonds, murs et cloisons des locaux.

Il doit par ailleurs assurer :

- les menus raccords de peintures et tapisseries,
- la remise en place ou le remplacement des matériaux de revêtement (faïence, mosaïque, matière plastique...),
- le rebouchage des trous éventuellement faits (pose de tableaux, miroirs etc..).

### **Revêtements de sol**

Les revêtements de sol (parquets, moquettes, lino...) doivent être entretenus par le locataire, qui doit assurer notamment : la pose de raccords de moquette ou tout autre revêtement (notamment en cas de tâches et de trous).

### **Placards et menuiseries**

- Le remplacement des tablettes et tasseaux de placard, ainsi que la réparation de leur dispositif de fermeture, restent à la charge du locataire.
- Les menuiseries (plinthes, baguettes et moulures) doivent également être entretenues par le locataire, qui doit notamment assurer la fixation des raccords et le remplacement des pointes de menuiseries.

### **Plomberie**

L'entretien des installations de plomberie est à la charge du locataire. Il s'agit notamment :

- des canalisations d'eau et de gaz,
- des fosses septiques,
- du chauffage,
- des éviers,
- des appareils sanitaires.

### **Canalisations d'eau**

Le locataire doit en assurer :

- le dégorgement,
- le remplacement de joints et colliers.

### **Canalisations de gaz**

Le locataire est tenu d'entretenir les canalisations de gaz, notamment :

- l'entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
- le remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

### **Fosses septiques**

La vidange et le curage de la fosse septique d'aisance sera assurée par le bailleur.

Le locataire à en revanche la charge de l'entretien et du bon fonctionnement du bac à graisse.

### **Chauffage, eau chaude et robinetterie**

Le locataire doit assurer le remplacement de certains éléments notamment :

- bilames,
- pistons,
- membranes,
- boîtes à eau,
- allumage,

- allumage piézo-électrique, clapets,
- joints des appareils à gaz.

Il doit par ailleurs entretenir les installations mises à sa disposition notamment :

- rincer et nettoyer les corps de chauffe et tuyauteries,
- remplacer les joints, clapets et presse-étoupe des robinets,
- remplacer les joints, flotteurs et joints cloche des chasse d'eau.

L'entretien annuel de la chaudière individuelle est à la charge du locataire, .

### **Éviers et appareils sanitaires**

Les éviers et appareils sanitaires des locaux sont à entretenir par le locataire, qui doit notamment assurer le nettoyage des dépôts de calcaire,

### **Électricité**

L'entretien de certains éléments d'équipement électrique relève des réparations locatives, dont notamment le remplacement :

- des interrupteurs,
- des prises de courant,
- des coupe-circuits et fusibles,
- des ampoules,
- des tubes lumineux,
- des baguettes ou gaines de protection (ou leur réparation).

### **Autres équipements**

Les autres équipements des locaux mentionnés dans le contrat de location doivent être entretenus et réparés (menues réparations) par le locataire.

Tel est le cas par exemple des éléments suivants mis à la disposition du locataire :

- réfrigérateur,
- hottes aspirante,
- meubles scellés,
- cheminées,
- glaces et miroirs.

**À noter** : le ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et des conduits de ventilation (chaudière, cheminée, poêle...) est à la charge du locataire.

**Délibération n°2022-12**

### **Modalités de l'appel à candidature pour la prise à bail commercial**

Monsieur le Maire informe qu'un appel une candidature pour la prise à bail commercial va être lancé par la commune. Il propose à l'assemblée de charger la commission d'appel d'offres pour la rédaction du cahier des charges de la consultation et invite toute personne du conseil souhaitant y prendre part à se manifester. Le maire demande également à l'assemblée de fixer les modalités de publicité.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **DONNE** pouvoir à la commission appel d'offre de rédiger le cahier des charges d'appel d'offres à candidature pour la prise à bail commercial ;
- **AUTORISE** le maire à valider le cahier des charges d'appel d'offres à candidature pour la prise à bail commercial rédigé par la commission appel d'offres ;
- **DIT** que l'avis de publicité d'appel d'offres sera publié sur le site internet de la mairie, le panneau d'affiche de la mairie et la page Facebook de la commune.

**Bail emphytéotique parcelles du Placis : fixation du loyer**

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'un travail est actuellement réalisé avec Maître Anne LAUBE notaire à Caulnes pour la rédaction du bail emphytéotique pour la mise à disposition de parcelles au Placis cadastrées A199-A807-A1679-A1693-A1695-A2041-A2044-A2045 totalisant une surface de 4 669 m<sup>2</sup>.

Il est demandé au conseil municipal de définir le loyer annuel du bail emphytéotique.

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **FIXE** le loyer annuel à 5 000 € annuel (soit 11 versements mensuels de 416,67 € et 1 versement mensuel de 416,63 €) avec un loyer gelé sur 10 ans.

**Délibération n°2022-14**

**Modalités de l'appel à candidature pour la prise à bail emphytéotique**

Monsieur le Maire informe qu'un appel à candidature pour la prise à bail emphytéotique des parcelles du Placis va être lancé par la commune. Il propose à l'assemblée de charger la commission d'appel d'offres pour la rédaction du cahier des charges de la consultation et invite toute personne du conseil souhaitant y prendre part à se manifester. Le maire demande également à l'assemblée de fixer les modalités de publicité.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **DONNE POUVOIR** à la commission appel d'offres de rédiger le cahier des charges d'appel d'offre à candidature pour la prise à bail emphytéotique des parcelles du Placis ;
- **DONNE POUVOIR** au maire à valider le cahier des charges d'appel d'offre à candidature pour la prise à bail emphytéotique rédigé par la commission appel d'offres ;
- **DIT** que l'avis de publicité d'appel d'offre sera publié sur le site internet de la mairie, le panneau d'affiche de la mairie, la page Facebook de la commune.

**Délibération n°2022-15**

**Charges locatives liées à l'assainissement**

Le maire rappelle que l'assainissement des 3 logements communaux, du café et des toilettes publiques est commun. Le coût d'entretien de cet assainissement est de 314 € par an. Chiffre basé sur les factures 2021 comprenant la vidange de la fosse, le débouchage, nettoyage du bac à graisse et l'évacuation des déchets.

Le maire propose de partager les frais d'entretien de la manière suivante :

- ¼ des frais pris en charge par la commune soit 91 € ;

Les ¾ de frais restant seraient répartis de la manière suivante :

- ½ des frais facturée au café soit 136 €
- ¼ des frais facturés au logement de type T4 soit 68 € ;
- 1/8 des frais facturés au logement de type T2 soit 34 €.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** le partage des frais d'entretien tel que présenté ci-dessus ;
- **DIT** que ces sommes seront facturées annuellement en charges locatives en complément des charges de taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

## Protection Sociale Complémentaire

Les employeurs publics territoriaux peuvent participer, depuis 2012, à l'acquisition de garanties de la protection sociale complémentaire (PSC), au bénéfice de leurs agents, que sont :

-L'assurance « **mutuelle santé** », pour financer les frais de soins en complément, ou à défaut, des remboursements de l'Assurance maladie,

-L'assurance « **prévoyance – maintien de salaire** », pour couvrir la perte de salaire (traitement et primes) en cas de placement en congés pour raison de santé (arrêt de travail) suite à accident et maladie de la vie privé, et admission en retraite pour invalidité.

La récente **ordonnance relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique n°2021-175 du 17 février 2021** contient les dispositions suivantes :

○ **Le calendrier : 3 dates à retenir :**

-**17/02/2022 au plus tard : organisation d'un débat en assemblée délibérante** « sur les garanties de la protection accordées aux agents en matière de protection sociale complémentaire ». Le diaporama ci-joint vous précise les éléments essentiels à présenter en débat,

-**01/01/2025** : Participation de l'employeur obligatoire pour la garantie prévoyance avec un montant minimum de 20% d'un montant de référence à définir par décret,

-**01/01/2026** : Participation de l'employeur obligatoire pour la garantie mutuelle santé avec un montant minimum de 50% d'un montant de référence à définir par décret.

○ La possibilité par l'employeur de **souscrire un contrat collectif à adhésion obligatoire des agents**, en cas d'accord valide issu d'une négociation avec les représentants des partenaires sociaux totalisant plus de 50% des suffrages exprimés,

○ La possibilité pour l'employeur **d'adhérer au contrat collectif à adhésion facultative des employeurs et des agents, souscrit par le centre de gestion de la fonction publique territoriale des Côtes d'Armor**.

En effet, comme l'autorise le nouvel article 25-1 de la loi n°84-53, les centres de gestion concluent obligatoirement, pour le compte des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, des conventions de participation pour couvrir leurs agents au titre de garanties de protection sociale complémentaire portant sur les risques prévoyance et santé dès l'année 2022.

**Le Centre de gestion des Côtes d'Armor a donc décidé de lancer un appel public à concurrence au printemps 2022 pour conclure une convention de participation à adhésion facultative des employeurs publics territoriaux et de leurs agents pour les seules garanties de prévoyance.**

L'appel public à concurrence sera publié à compter du 25 mars 2022.

Le conseil municipal à l'unanimité :

- **PREND** acte de l'ordonnance relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;
- **DECIDE** d'adhérer à l'appel public à concurrence au printemps 2022 pour conclure une convention de participation à adhésion facultative des employeurs publics territoriaux et de leurs agents pour les seules garanties de prévoyance ;
- **DIT** que les modalités de participation aux garanties prévoyances et assurance complémentaire seront définies dans un second temps.

## Délibération n°2022-17

Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal le courrier du Président du Conseil Départemental lui demandant d'émettre son avis sur la mise à jour du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) et de délibérer sur l'inscription à ce plan des chemins concernés, conformément à l'article L.361.1 du Code de l'Environnement.

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

1. **EMET** un avis favorable au PDIPR.
2. **ACCEPTE** l'inscription à ce plan des chemins concernés et tout particulièrement des chemins ruraux.
3. **S'ENGAGE** :
  - A ne pas aliéner les sentiers inscrits au plan ;
  - A proposer un itinéraire de substitution en cas d'interruption de la continuité d'un parcours de randonnée.
4. **AUTORISE** Monsieur le Maire, en tant que de besoin, à signer toutes les conventions et tous les documents inhérents à cette procédure d'inscription.

#### **Délibération n°2022-18**

#### **Travaux complémentaires sur la liaison route de Calorguen**

Le Maire indique que suite à une dégradation de la liaison douce route de Calorguen, une réunion s'est tenue avec le maître d'œuvre et l'entreprise SPTP chargée de la réalisation des travaux.

Il en résulte que des travaux complémentaires doivent être entrepris. Le chiffrage est estimé à 4 100 € HT.

Le maire propose à l'assemblée de valider ces travaux complémentaires et propose qu'ils soient pris en charge à 50 % par l'entreprise SPTP

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** les travaux complémentaires de la liaison douce qui seront effectués par l'entreprise SPTP
- **DIT** que l'entreprise devra prendre à sa charge la moitié du coût de ces travaux.

**Certifié exécutoire compte tenu de la publication en mairie et de la transmission au représentant de l'Etat le 14 février 2022**