

COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU Mardi 23 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi vingt trois juillet à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de SAUZON légalement convoqué s'est réuni à la salle Sarah Bernhardt, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan JUHEL, Maire de SAUZON.

Date de convocation :

23 juillet 2024

Nombre de Conseillers :

- **En exercice : 14**
- Présents : 11
- Procurations : 2
- Votants : 13

Date de publication et**d'affichage :**

25 juillet 2024

▪ **Étaient présents** : Ronan JUHEL, Yves LOYER, Reine-Claude LUCAS, Olivier THOMAS, Régis ROBERT, Soizic LUCAS, Fabien DRAMARD, Élodie GUÉGAN, Jean-Charles RIOU, Katia LE PORT, Vanina CHAMBRIER.

▪ **Absents avec pouvoir** : Annick ALLAIN pouvoir Élodie GUÉGAN, Cécilia REPESSE pouvoir à Reine-Claude LUCAS

▪ **Absents excusés** : Damien GUÉGAN

Absents :

▪ **Secrétaire** : Régis ROBERT

1- PROCEDURE DE REGULATION DES MEUBLES DE TOURISME - Délibération instaurant la procédure de régulation des meublés de tourisme : Adoption du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée et instaurant le numéro d'enregistrement

Les collectivités de Belle-Île en mer sont exposées à une pénurie du logement locatif disponible à l'année, particulièrement à raison de leur insularité et de leur fort attrait touristique, l'île qui comptabilise 5 483 habitants à l'année connaît une fréquentation touristique en augmentation régulière depuis 2008 et que cette fréquentation s'élève, au titre de l'année 2022, à environ 430 000 visiteurs annuels. Les études réalisées en 2023-2024 ont permis de constater une évolution des usages sur le territoire de Belle-Île en mer, avec une augmentation de 47% du nombre de meublés touristiques au titre de la période 2019-2023, que 61 % de ces meublés de tourisme sont des résidences secondaires. La part des logements locatifs privés ne représente que 7,6% des 6851 logements comptabilisés sur l'île et la part de logements vacants est inférieur ou égal à 4%.

Sur la commune de SAUZON, les études ont démontré notamment l'existence d'une pénurie de logements à loyer raisonnable en adéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux et une tension sur le marché locatif de longue durée. Le classement en zone B1 de la commune est la traduction juridique du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements sur le marché locatif. La commune de SAUZON, commune de 1 012 habitants (*Source – Recensement INSEE 2020*) compte sur son territoire 139 meublés de tourisme, représentant 44% de son hébergement marchand, 20 % de l'ensemble des résidences secondaires et 15,62 % de l'ensemble des lits touristiques déclarés sur l'île au titre de l'année 2023 (*Source – Taxe de séjour CCBI 2023*) ;

Considérant qu'au regard de ces données, la commune de SAUZON souhaite mieux encadrer l'augmentation du nombre de locations de courte durée et préserver l'offre d'habitat permanent sur la commune, ce qui nécessite de réguler les usages existants et ceux à venir, lesquels se développent sous l'effet de l'attractivité touristique de Belle-Île en mer ;

Considérant que la régulation des meublés de tourisme est un des moyens de parvenir à cet objectif ;

Considérant que selon les dispositions de l'article L. 324-1-1 III du code du tourisme, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme ;

Considérant que l'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme dès la première nuitée, pour chaque local mis en location, et ce, que le loueur soit une personne physique ou une personne morale, permettra de disposer de données actualisées ;

Considérant que le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée est justifié par une raison impérieuse d'intérêt général liée à une pénurie de logements en location longue durée à prix raisonnable sur la commune, qu'il s'agit de préserver l'équilibre entre résidents permanents, résidents secondaires et touristes, d'encourager la location à l'année en limitant le développement des meublés de tourisme sur la commune, tout en permettant à des propriétaires qui louent peu et qui ont besoin de ces revenus complémentaires, de continuer la location de meublés de tourisme, de sauvegarder l'économie locale qui repose pour partie sur une main-d'œuvre saisonnière et sans altérer le développement économique de son territoire touristique ;

Considérant que ce règlement qui contient des mesures de régulation à destination des propriétaires personnes physiques, à l'exception de mesures de compensation et qui prévoit une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025 avec un délai transitoire de 9 mois pour les meublés de tourisme déclarés avant la publication du règlement, et qui instaure la procédure d'enregistrement avant toute location d'un meublé de tourisme et pour chaque local à mettre en location, est nécessaire, adapté, et proportionné ;

Considérant que les prescriptions de ce règlement sont claires, non ambiguës, justifiées et proportionnées aux objectifs précités, qu'elles ne sont pas discriminatoires et reposent sur les raisons impérieuses d'intérêt général précitées ;

Considérant que les moyens et supports de communication mis en œuvre par la commune de SAUZON à destination de sa population, permettent d'une part, de rendre publiques les prescriptions dudit règlement et ce, en amont de son entrée en vigueur, et d'autre part de rendre ces prescriptions transparentes, accessibles et intelligibles ;

Considérant qu'à moyen terme, la commune de SAUZON observera avec une grande attention l'évolution de la situation ainsi présentée, mesurera les impacts du règlement eu égard aux effets attendus et analysera l'opportunité de faire évoluer les mesures de régulation ;

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

1. Approuve le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée.
2. Autorise monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

2- PROCEDURE DE REGULATION DES MEUBLES DE TOURISME - Délibération instaurant le service mutualisé : Accord de principe pour la création d'un service commun « Habitat et transition »

Un projet de convention de création d'un service commun « habitat et transition » entre les communes et la communauté de commune de Belle-Île-en-mer est proposé.

Considérant la volonté de la commune de mettre en œuvre les deux outils de régulation des meublés de tourisme prévus par la loi.

Considérant que la procédure d'enregistrement préalable nécessite la mise en place d'un téléservice permettant la déclaration et la délivrance sans délai d'un numéro de déclaration ;

Considérant que la mise en place du régime d'autorisation préalable au changement d'usage nécessite une instruction des dossiers par la commune, et que le nombre de ces dossiers est estimé à Bangor : entre 90 et 110 demandes, Le Palais : entre 240 et 310 demandes, Locmaria : entre 120 et 150 demandes, Sauzon : entre 110 et 130 demandes.

Considérant le processus d'élaboration d'une stratégie locale de l'habitat mis en place par la Communauté de Communes afin de définir un plan d'action cohérent à l'échelle des quatre communes de Belle-Île permettant d'agir en faveur de l'habitat permanent et des actifs de l'île ;

Considérant l'absence à ce jour d'un service au sein de la commune permettant de conseiller gratuitement et de manière indépendante les ménages ayant un projet de rénovation énergétique,

Considérant que l'Agence Nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) propose de co-financer à hauteur de 50% la création d'espace conseil à la rénovation énergétique ;

Considérant la volonté de la Communauté de Communes et des communes de mettre en place un service commun au sein de l'intercommunalité afin, d'une part, de mutualiser et rationaliser les moyens nécessaires à l'enregistrement des meublés de tourisme, l'instruction des demandes de changement d'usage et le contrôle des mesures mises en place et, d'autre part, de définir une stratégie « habitat » permettant une action efficace et cohérente à l'échelle de l'île pour agir en faveur de l'habitat permanent incluant notamment la mise en place d'une permanence de conseil à la rénovation énergétique ;

Considérant que le fonctionnement et le dimensionnement des moyens du service commun est dépendant du nombre de communes souhaitant y prendre part ;

Considérant que la Communauté de Communes sollicite un accord de principe sur l'adhésion ou non au service commun permettant de dimensionner les moyens du service ;

Considérant que la Communauté de Communes propose de mettre en place ce service commun à partir du 1^{er} octobre ;

Considérant que la Communauté de Communes proposera une convention définitive établie en fonction des accords de principe donnés par les communes ;

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

3. De donner son accord de principe à l'adhésion à un service commun au sein de la communauté de communes, pour une durée allant du 1^{er} octobre au 2024 au 31 décembre 2025, afin de mener les actions suivantes :

1) Rationaliser les moyens techniques et humains nécessaire à la mise en place de la régulation des meublés de tourisme ; comprenant :

1.1. La communication et l'impression des documents nécessaires à l'information des propriétaires

1.2. La création d'un service commun d'instruction des demandes d'autorisation de changement d'usage

1.3. La création d'un service de contrôle du respect des procédures de changement d'usage

2) Créer le cadre de mise en œuvre d'une stratégie habitat partagée

3) Permettre la création d'un service public de conseil à la rénovation énergétique

4. De donner son accord de principe sur le financement du service commun de la manière suivante, soit une dépense prévisionnelle pour la commune de 9896 euros pour la durée de la convention

5. D'autoriser monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

3- TARIFICATION 2024 : Urbanisme - tarif de redevance d'occupation du domaine public

Monsieur le Maire informe les conseillers de la demande de permis de construire d'un pétitionnaire déposé le 3 mai 2024.

Parmi les documents manquants, il est demandé "PC10 – Pour la passerelle, fournir l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]".

En effet, le permis de construire présente une passerelle apposée en hauteur et au-dessus du domaine public (dimensions : 8 à 10 m²), venelle sans issue dans le bas du Port Vihan.

Le Maire rappelle au conseillers la volonté politique de ne pas vendre de parcelle publique.

De ce fait, une autorisation temporaire du domaine public est nécessaire.

Toute occupation du domaine public devant donner lieu à une redevance, le conseil municipal se prononce sur le montant de la redevance annuelle et propose 20 € le m². Monsieur le Maire soumet au vote ce montant.

Après avoir délibéré et voté à l'unanimité, le conseil municipal approuve le montant de 20 € le m² pour la redevance annuelle.

4- TARIFICATION 2024 : Restaurant scolaire - année 2024-2025

Lors de la commission de finances du 16 juillet dernier, il a été proposé d'ajouter un tarif « maternelle » et de soumettre la grille tarifaire comme suit : Maternelle : 2,50 € ; Primaire : 3,30 € ; Adultes : 8,80 € ; Tarif spécifique : 0,50 € pour l'accueil des enfants présentant des intolérances alimentaires dont les parents apportent un repas spécifique est reconduit.

Le conseil municipal après avoir délibéré et voté, décide à l'unanimité, d'appliquer les tarifs proposés.

5- CONVENTION : "Surveillance, le temps de la pause méridienne" - association Organisation de Gestion de l'Enseignement Catholique, école Sainte Marie

Monsieur le Maire expose que le réfectoire de la cantine prévoit un effectif total de 76 personnes, sachant que 3 agents municipaux y sont présents, le nombre maximal d'élèves pouvant être accueilli est de 73. Le nombre d'élèves inscrits est de 61 à la rentrée de septembre 2024, L'intérêt de garder le double service s'avère plus confortable pour le personnel et les élèves.

Monsieur le Maire propose de renouveler le contrat de mise à disposition de personnel avec l'OGEC pour le double service à la cantine municipale :

- du 02 septembre 2024 au 05 juillet 2025.

L'OGEC met à disposition un personnel sur le temps du repas et la commune verse le coût d'une heure et demie par jour de cantine. La convention est proposée à chaque rentrée scolaire.

Après avoir délibéré et voté, à l'unanimité, le conseil municipal émet un avis favorable à cette convention de mise à disposition d'un personnel du 02 septembre 2024 au 05 juillet 2025 et charge monsieur le Maire de signer les conventions pour cette période avec l'OGEC Sainte Marie.

6- CONVENTION - "Surveillance de la plage de Donnant, hébergement des sauveteurs" - Association des Ecoles d'Enseignement Privé, école Sainte Marie

Monsieur le Maire rappelle la modification des statuts de la Communauté de Communes de Belle-Ile, qui a abandonné la compétence de la surveillance des plages à compter du 1^{er} janvier 2016. Par conséquent, cette compétence et ses charges liées revenant aux communes, l'hébergement des 6 sauveteurs affectés au poste de secours de Donnant est à la charge de la commune de SAUZON.

Monsieur le Maire propose de reconduire la convention passée avec l'association A. E. E. P. Ecole Sainte-Marie chaque année :

⇒ Pour l'année 2024, selon les modalités suivantes :

1 - Durée : 59 nuitées (du 04 juillet 2024 au 1^{er} septembre 2024), Nombre de personnes : 6 sauveteurs

2 - Prix de la location : 8,50 € par jour et par personne. Le coût global de l'hébergement des sauveteurs pour la saison 2024 est de 3 363,00 €.

3 - Une attestation d'assurance sera à fournir au retour de la convention.

Le conseil municipal, après délibéré et voté, à l'unanimité, approuve ce renouvellement et autorise monsieur le Maire à signer la convention présentée par l'association A. E. E. P. Ecole Sainte-Marie.

ENGAGEMENT FINANCIER - Festival 2024 "Les insulaires" - Ile de Sein : participation au stand de Belle-Ile

Avis favorable du conseil sur la participation financière de 275 euros concernant les frais du stand de Belle-Île pour la 11^{ème} édition du « Festival des Iles du Ponant » qui se déroule à l'île de Sein du 27 au 29 septembre 2024. Le thème retenu cette année est « les îles et la mer »

7- CAMPING : nouveaux locatifs "marché à bons de commande", autorisation au Maire à lancer le marché

Monsieur le Maire expose les modalités envisagées pour le renouvellement des locatifs désuets dénommés « SAUZONNETTES » au camping.

Ce renouvellement est envisagé pour un montant total de 430 000€ HT en 3 tranches prévues aux périodes ci-après :

- Tranche 1 : 130 000 € HT Octobre/Novembre 2024, installation de 4 locatifs d'une surface de 25 m2 chaque.
- Tranche 2 : 170 000 € HT Avril /Mai 2025, installation d'1 locatif de 20 m2, de 2 de 25 m2 chaque et d'un PMR de 35 m2.
- Tranche 3 : 130 000 € HT Octobre/Novembre 2025, installation d'1 locatif de 20 m2, 3 de 25 m2 chaque.

Le type de marché est un « accord-cadre à bons de commande », procédure MAPA.

Le conseil municipal, après avoir délibéré et voté, à l'unanimité, autorise monsieur le Maire à lancer la procédure de marché à bons de commandes pour la fourniture de 12 locatifs.

8- COMMUNE : "Atelier communal - extension" - Résultat de la commission d'appel d'offres du 18 07 2024, autorisation au Maire à signer les marchés de travaux pour les lots 02 à 07.

Lors de la séance du 29 juin 2023, le conseil a décidé d'entrer en négociation pour les lots 00 et 01, et de relancer le marché pour les lots 02 à 07, Le 11 octobre 2023, autorisation au Maire à signer les marchés pour les lots 00 et 01. Le 24 octobre 2023, rectification de la délibération d'attribution des lots 00 et 01, déclaration de procédure infructueuse et autorisation au Maire à relancer un marché pour les lots 02 à 07, sans publicité, ni mise en concurrence préalable - procédure restreinte. Estimatif de base global pour l'intégralité des lots : 194 190,00 € HT

Il informe le conseil municipal du résultat d'analyse de la consultation des entreprises et de l'avis rendu par la commission d'appel d'offres, réunie le 18 juillet 2024 à 18h.

Il en résulte le tableau suivant :

Lot	Libellé	Entreprises	Montant € HT	Montant € TTC
0+1	Installation chantier et gros œuvre	SARL ABOUD	115 594,00	138 712,80
2	Charpente	Stéphane SAMZUN	41 678,82	50 014,58
3	Couverture	Couverture Palantine	24 908,25	29 889,90
4	Menuiseries extérieures	Stéphane SAMZUN	22 680,00	27 216,00
5	Electricité	SARL FRANCK'ELEC	10 829,51	12 995,41
6	Peinture/ravalement	SARL VERMEIL	13 368,22	16 041,86
7	Bardage bois	SARL VERMEIL	5 041,97	6 050,36
Total			234 100,77	280 920,91

L'avis de la commission d'appel d'offres, les offres retenues pour les lots 02 à 07 et détaillées ci-dessus aboutissent sur :

- un projet total HT de 234 100. 77€.
- un dépassement global HT de 39 910.77€, représentant 20.55% de l'estimatif

Au vu de la difficulté d'obtenir des offres pour chacun des lots, monsieur le Maire propose d'accepter cet écart entre l'estimatif et les offres et de retenir les lots exposés ci-dessus en l'autorisant à signer les pièces du marché de chaque lot.

Le conseil municipal, après avoir délibéré, et voté, autorise monsieur le Maire à signer les différentes pièces relatives aux lots 02 à 07 pour les montants cités ci-dessus.

9- Communication sur les délégations municipal au Maire

Monsieur le Maire donne lecture du listing des devis signés depuis le 22 mai dernier

N° ordre	Bud get	Date Signature	Fournisseur	Objet	Imputa tion	Montant en €	
						HT	TTC
1	PRINCIPAL	29/05/2024	COLTA	Fourniture banderoles "marché"	623	520,00 €	624,00 €
2		29/05/2024	BUREAU VALLÉE	Fournitures administratives atelier des Semis	6064	120,67 €	144,80 €
3		29/05/2024	JLS TECHNIQUES	Disques à tronçonner	60632	225,82 €	270,98 €
4		29/05/2024	SYLVAIN THOMAS	Consolidation de pierres au dessus du Café de la Cale	61521	350,00 €	385,00 €
5		30/05/2024	BUREAU VALLÉE	Fournitures administratives mairie	6064	35,45 €	42,54 €
6		04/06/2024	VIAMEDIA	Institution du Droit de Prémption urbain publié dans Ouest France	623	137,25 €	164,70 €
7		04/06/2024	VIAMEDIA	Institution du Droit de Prémption urbain publié dans Le Télégramme	623	157,25 €	188,70 €
8		04/06/2024	SAS MOTOCULTURE BELLE ILOISE	Entretien et réparation plaque vibrante	615228	254,11 €	304,93 €
9		05/06/2024	CASAL SPORT	Peinture pour traçage de terrain	60632	390,00 €	468,00 €
10		06/06/2024	PHARMACIE DE LA CITADELLE	Trousse de secours poste de Donnant	60624		
11		10/06/2024	UGAP	Câbles HDMI Mairie	60632	28,94 €	34,73 €
12		11/06/2024	CHAMBERSIGN	Certificat signature électronique pour Yves Loyer	65818	118,00 €	141,60 €
13		13/06/2024	MANUTAN COLLECTIVITES	Mégaphones : sauveteurs Plage de Donnant	60632	181,48 €	217,78 €
14		14/06/2024	ORSINI ELECTRICITE GENERALE	Borne électrique mobile : marché hebdo Place de l'Eglise	21538	2 487,94 €	2 487,94 €
15		17/06/2024	ETOILE PRO VANNES	Vidange Mercédès Vito	61551	333,50 €	400,20 €
16		26/06/2024	OBYO BRETAGNE	Kit lamelle auto-laveuse cantine	60632	184,01 €	220,81 €
17		27/06/2024	UGAP	Fournitures administratives Mairie	6064	236,13 €	283,36 €
18		27/06/2024	BERGER LEVRAULT	Registres DIA et concertation du public et dossier personnel	6064	335,57 €	402,68 €
19		04/07/2024	SIRAP	Intégration PLU dans X'MAP	65818	290,00 €	348,00 €
20		04/07/2024	ORSINI ELECTRICITE GENERALE	Intervention sur coffret électrique Place de l'Eglise avant pose borne marché	21538	1 491,00 €	1 491,00 €
21		09/07/2024	ASSOCIATION LES PRIX DES INCORRUPTIBLES	Adhésion 2024-2025	6065	25,00 €	30,00 €
22		09/07/2024	EDITION LE PRIX DES INCORRUPTIBLES	Sélection de livres pour le 36ème prix des incorruptibles	6065	314,58 €	377,49 €
23		09/07/2024	DUMONT SECURITE	Matériel médical surveillance Plage de Donnant	60624	155,42 €	186,50 €
24		11/07/2024	FARAGO	Souricide en sachet de 40 g livrés en cartons de 120 unités	611	198,00 €	237,60 €
25		15/07/2024	ENEDIS	Modification de branchement au réseau appartement Quai Guerveur		1 262,00 €	1 514,40 €
26		15/07/2024	ENEDIS	Suppression du branchement électrique appartement Quai Guerveur		277,00 €	332,40 €
27		15/07/2024	ENEDIS	Suppression du branchement électrique distributeur Quai Guerveur		277,00 €	332,40 €
28		17/07/2024	NCI	Sel : entretien du cimetière	60631	1 600,00 €	1 920,00 €

PORT	29/05/2024	AR GUERVEUR AUTO - SARL GARAGE HUCHET	Remplacement courroie de distribution kangoo immat BJ-278-TW	61551	680,46 €	816,55 €
	11/06/2024	DU CORDON A L'AIGUILLE	Fournitures administratives	6064	565,72 €	678,88 €
	25/06/2024	SARL FRANCK ELEC	Branchement billetterie	2181	498,51 €	598,21 €
	26/06/2024	SELF SIGNAL SIGNALISATION	Panneaux embarcadère	6063	288,32 €	345,98 €
	10/07/2024	TETIS	Réalisation nouveau plan d'implantation zone de mouillage Port Bellec	2318	585,00 €	702,00 €
	11/07/2024	SELF SIGNAL SIGNALISATION	Panneaux embarcadère	6064	289,41 €	347,29 €
CAMPING	11/06/2024	DALBEIGUE JEROME	Remplacement chauffe-eau Sauzionette n° 2 et lavabo PMR bloc sanitaires	2135	1 265,00 €	1 391,50 €
	25/06/2024	SARL FRANCK ELEC	Changement différentiel bloc sanitaire	615221	234,00 €	280,80 €
	27/06/2024	OUEST AUTOMATISATION	Badges électroniques	60632	244,00 €	292,80 €
	17/07/2024	DALBEIGUE JEROME	Remplacement de commandes WC dans les sanitaires	615221	290,00 €	319,00 €

NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE

Prochain conseil municipal : le 10 Septembre 2024

L'ensemble des délibérations est consultable sur le site de la commune : <https://www.sauzon.fr>

Mairie de SAUZON, 112, rue Lieutenant Riou 56360 SAUZON – mairie@sauzon.fr