

Procès-Verbal du Conseil Municipal
Séance du 20 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt mai à dix-neuf heures trente, le conseil municipal de la commune de Locmaria Belle-Île-en-Mer, s'est réuni publiquement à la salle du conseil municipal après convocation légale, sous la présidence de Dominique ROUSSELOT, Maire de Locmaria.

Nombre de conseillers en exercice	: 15	Date de convocation	: 15 mai 2025
Nombre de conseillers présents	: 12	Date d'affichage et de	
Nombre de conseillers votants	: 15	Publication	: 22 mai 2025

Etaient présents : Thomas BRON, Réjane CONAN, Anne-France NAUDIN, Rozenn MAHEVO, Aurélie BAUR, Marie-José JUGEAU, Maurice GAULAIN, Edouard BANNET, Damien RIBOUCHON, Didier LE GARREC, Sylvie LE PAN.

Absents excusés ayant remis pouvoir :

- Marie THUILLIER ayant remis pouvoir à Dominique ROUSSELOT
- Christophe SAMZUN ayant remis pouvoir à Thomas BRON
- Yolaine DE CRUZ ayant remis pouvoir à Réjane CONAN

Secrétaire de séance : Damien RIBOUCHON

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Monsieur le Maire souhaite bienvenue aux secrétaires de mairie, à la presse et aux élus.

1) DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

Conformément aux dispositions des articles L 2122-23 et L 2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, il appartient au Conseil Municipal de désigner au début de chaque séance son secrétaire.

Damien RIBOUCHON a été désigné à l'unanimité.

2) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 AVRIL 2025

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 28 avril 2025 est approuvé à l'unanimité.

3) DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER -- ZP 438 -- ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION

Par déclaration visée ci-après, Maître Alexandre CARDINAL a fait part à la commune de l'intention de Monsieur GAULON Michaël et Madame DUPRE épouse GAULON Elodie d'aliéner sous forme de vente un bien soumis au droit de préemption urbain de LOCMARIA, au prix de 390 000 €. Le prix de vente initial était de 420 000 €. La commune de LOCMARIA souhaite exercer son droit de préemption qui lui est ouvert par l'article L 211-1/alinéa 1 du Code de l'Urbanisme, dans le but de loger des familles en résidence principale sur la commune.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

Vu la délibération du conseil municipal du 26 mars 2024 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Locmaria au travers de l'approbation du PLU,

Vu l'annexe 6.3-Périmètre DPU du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Locmaria,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée DIA 056 114 25 Q0007, n° 2025-08 reçue le 4 avril 2025 de la SARL LELOUP BODIN CARDINAL, représentée par Maître Alexandre CARDINAL, Notaire à Le Palais, Belle-Ile-en-Mer, en vue de la cession au prix de 390 000 € d'une propriété sise à Lannivrec, Locmaria, Belle-Ile-en-Mer, cadastrée section ZP numéro 438, au 91, Lannivrec, d'une superficie totale de 404m², appartenant à Monsieur GAULON Michaël et Madame DUPRE épouse GAULON Elodie,

Vu l'estimation du service des Domaines en date du 28 avril 2025,

Considérant ce qui suit :

La commune de Locmaria est soumise à une très forte pression immobilière, elle a été classée zone tendue B1, signifiant que l'offre de logement en résidence principale est insuffisante par rapport à la demande. Le projet d'aménagement et de

développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 mars 2024, exprime dans ses axes stratégiques de faciliter l'accès au logement pour tous et de constituer des réserves foncières communales par l'intermédiaire d'outil de préemption sur les zones urbaines afin de maîtriser le foncier. Il préconise également de répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales.

L'opération de lotissement de Lannivrec a été réalisée en 2009-2010. La commune de Locmaria, à l'initiative de ce projet, a vendu à Monsieur et Madame GAULON la parcelle cadastrée section ZP numéro 438, d'une superficie de 404 m², au prix de 25 334.45 €, soit 75.00 € du m², ce qui est un prix raisonnable.

Le lotissement soumis à un cahier des charges avait intégré une clause de non revente pour les 15 années suivantes afin d'éviter la spéculation et de pérenniser l'habitat à l'année. Cette clause s'est éteinte en début d'année 2025 pour la plupart des habitations de ce lotissement.

Les élus constatent avec regret que cette clause à peine achevée, le bien dont il s'agit a été mis en vente. Ils sont également au regret d'observer que la spéculation immobilière présente sur l'île fait que cette maison a été proposée à un prix bien supérieur à sa réalisation. Celui-ci n'a pas permis à des résidents à l'année de se positionner pour l'acquérir. Le couple qui a fait une proposition d'achat vit principalement dans un logement de fonction et ne serait donc présent que partiellement sur l'île, bien qu'en résidence principale.

Les élus des communes de Belle-Île dont Locmaria, sont régulièrement interpellés par les habitants sur le manque de logements disponibles pour des résidents principaux, à l'année.

En ce sens, les élus des quatre communes ont voté et mise en place une nouvelle réglementation sur les meublés de tourisme. L'obligation de déclarer les locations de tourisme est en application depuis le 1^{er} octobre 2024. Cette réglementation a déjà permis la mise en location à l'année de certains biens mais cela reste bien insuffisant.

Par la suite, le droit de préemption urbain renforcé a été voté à l'unanimité lors du conseil municipal du 12 novembre 2024 marquant ainsi une forte ambition communale et la possibilité d'intervenir dans la maîtrise du foncier. La délibération justifiait ainsi cette nouvelle mesure : « L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra à la collectivité la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs fixés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. ». C'est exactement ce que la commune de Locmaria souhaite réaliser. Enfin, lors de sa dernière cérémonie des vœux, Monsieur Le Maire a rappelé que la commune de Locmaria faisait du logement à l'année sa priorité et serait engagée dans cette démarche jusqu'à la fin du mandat.

A réception de cette déclaration d'intention d'aliéner, la commune a sollicité le service des Domaines afin de faire évaluer le coût de ce bien. Lors de cette visite, il a été constaté l'existence de quatre chambres. Il nous semble évident qu'un ménage composé d'un nombre de personnes supérieur à trois, puisse habiter ce logement. La commune est attachée au maintien de son école communale et souhaite encourager l'installation d'une famille qui participerait ainsi à la vie communale, économique, sociale et culturelle de Locmaria. L'estimation du service des Domaines pour cette propriété est de 402 000 €.

En dernier lieu, Monsieur le Maire rappelle que le budget primitif 2025 prévoit ce qui suit : « Acquisition d'une maison pour un futur logement à louer à l'année », la somme de 400 000 € a bien été inscrite au budget à la ligne 2132.

Si les élus acceptent ce projet, le Maire précise qu'une proposition d'achat sera réalisée à 10 000 € de moins que la proposition faite par l'éventuel acquéreur privé, soit 380 000 €. Il est également précisé que si la commune se trouve en difficulté financière, ce bien constituera une ressource et pourra être revendu.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, par quatorze voix pour et une abstention, d'autoriser Monsieur le Maire à acquérir un bien par voie de préemption avec révision de prix,

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir par voie de préemption un bien situé à Locmaria, cadastré section ZP numéro 438, au 91, Lannivrec, d'une superficie totale de 404m², appartenant à Monsieur GAULON Michaël et Madame DUPRE épouse GAULON Elodie.

Article 2 : Une offre d'acquisition sera faite au vendeur au prix principal de 380 000 €.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre d'acquisition, pour faire connaître au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1/ soit qu'il accepte cette offre, dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R. 213-12 et L. 213-14 du Code de l'Urbanisme ;

2/ soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

3/ soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, dans ce cas s'il envisage de nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'aliéner.

Article 3 : La présente décision autorise le Maire ou son représentant à signer tous actes ou documents relatifs à cette acquisition par voie de préemption. La dépense résultant de cette acquisition est inscrite au budget de la commune.

4) DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER – ZR 642 - ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION

Par déclaration visée ci-après, Maître Alexandre CARDINAL a fait part à la commune de l'intention de Madame Hernandez Martinez veuve JAMOULLE Maria Del Carmen, Madame JAMOULLE Patricia, Madame JAMOULLE Pascale, Madame JAMOULLE Dominique, Madame JAMOULLE Vincent, Madame JAMOULLE Claire-Noëlle, Monsieur JAMOULLE Frédéric et Madame JAMOULLE Sophie, d'aliéner sous forme de vente un bien soumis au droit de préemption urbain de LOCMARIA, au prix de 200 000 €. La commune de LOCMARIA souhaite exercer son droit de préemption qui lui est ouvert par l'article L 211-1/alinéa 1 du Code de l'Urbanisme, dans le but de densifier ces zones urbaines et de favoriser l'installation de résidents principaux sur sa commune.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

Vu la délibération du conseil municipal du 26 mars 2024 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Locmaria au travers de l'approbation du PLU,

Vu l'annexe 6.3-Périmètre DPU du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2024 instituant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Locmaria,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée DIA 056 114 25 Q0005, n° 2025-10 reçue le 24 mars 2025, adressée par la SARL LELOUP BODIN CARDINAL, représentée par Maître Alexandre CARDINAL, Notaire à Belle-Ile-en-Mer, en vue de la cession moyennant le prix de 200.000€, d'une propriété sise à Borvran, Locmaria, Belle-Ile-en-Mer, cadastrée section ZR 642, d'une superficie totale de 1002m², appartenant à Madame HERNANDEZ MARTINEZ veuve JAMOULLE Maria Del Carmen, Madame JAMOULLE Patricia, Madame JAMOULLE Pascale, Madame JAMOULLE Dominique, Monsieur JAMOULLE Vincent, Madame JAMOULLE Claire-Noëlle, Monsieur JAMOULLE Frédéric et Madame JAMOULLE Sophie,

Vu l'estimation du service des Domaines en date du 25 avril 2025 (191 000 €),

Considérant ce qui suit :

La commune de Locmaria est soumise à une très forte pression immobilière, elle est classée zone tendue B1, signifiant que l'offre de logement en résidence principale est insuffisante par rapport à la demande. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD, annexe 1) du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 mars 2024, exprime dans ces axes stratégiques de répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales et notamment, en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière, tel que le droit de préemption urbain. Il est également préconisé de promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Locmaria, et en ce sens, de permettre la réalisation d'opérations de densification dans le tissu pavillonnaire. La parcelle mise en vente est située en zone UC du PLU. Borvran est le premier village à proximité du bourg et se doit de répondre aux objectifs mentionnés du PADD. Le terrain mis en vente présentant une surface de 1002m² est en capacité d'accueillir un ensemble de 2 à 4 logements individuels et/ou collectifs, comme indiqué sur le plan schématique annexé à titre d'exemple (annexe 2).

La commune a sollicité le service des domaines afin de faire une estimation de la parcelle. Lors de la visite en présence de Monsieur Olivier COLIN, représentant du pôle d'évaluation Domaniale, Madame Raphaëlle RECANATI, négociatrice de l'office notarial SARL LELOUP BODIN CARDINAL, Monsieur Dominique ROUSSELOT, Maire de la commune et l'agent en charge du service urbanisme pour la commune, Monsieur Jean VALEAU, voisin direct de la parcelle, nous a indiqué verbalement vouloir utiliser cette parcelle pour y construire un poulailler. La parcelle étant 100% constructible, il est impératif pour la commune que des logements puissent y être édifiés et que des résidents principaux y vivent à l'année, participant ainsi à la vie communale, économique, sociale et culturelle.

Les élus des communes de Belle-Île, dont LOCMARIA, sont régulièrement interpellés sur le manque de logements disponibles pour des résidents principaux, notamment en raison de la spéculation immobilière.

En ce sens, les quatre communes de Belle-Île ont mis en place une réglementation des meublés de tourisme, en application depuis le 1er octobre 2024. Cela constitue un des leviers dans la recherche de logement à l'année mais n'est actuellement pas suffisant. Par la suite, le droit de préemption urbain renforcé a été voté à l'unanimité le 11 novembre 2024 (annexe 3) lors du conseil municipal, marquant ainsi une forte ambition communale et la possibilité d'intervenir dans la maîtrise du foncier. La délibération justifiait ainsi cette nouvelle mesure : « L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra à la collectivité la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs fixés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. ». C'est exactement ce que la commune de Locmaria entreprend avec cette opération.

Enfin, lors de sa cérémonie des vœux 2025, Monsieur le Maire a rappelé que la commune de Locmaria faisait du logement à l'année sa priorité et serait engagée dans cette démarche jusqu'à la fin du mandat. La commune ne pouvant précisément projeter d'opérations sur l'ensemble de son parc urbain existant et potentiel, elle saisit l'opportunité ici, avec les outils dont elle dispose d'acquiescer cette parcelle dans son engagement pour le logement à l'année.

Monsieur le Maire précise qu'une proposition d'achat sera réalisée à 190 000 €. L'ambition communale est de réaliser une division du terrain en différents lots et de les revendre viabilisés avec pour conséquence une opération blanche. Il indique qu'un budget lotissement sera créé à cet effet.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité, d'autoriser Monsieur le Maire à acquérir un bien par voie de préemption avec révision de prix,

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir par voie de préemption un bien situé à Locmaria, cadastré section ZR 642, à Borvran, d'une superficie totale de 1002m², appartenant à Madame HERNANDEZ MARTINEZ veuve JAMOULLE Maria Del Carmen, Madame JAMOULLE Patricia, Madame JAMOULLE Pascale, Madame JAMOULLE Dominique, Monsieur JAMOULLE Vincent, Madame JAMOULLE Claire-Noëlle, Monsieur JAMOULLE Frédéric et Madame JAMOULLE Sophie.

Article 2 : Une offre d'acquérir sera faite au vendeur au prix de 190 000 €.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de la préemption avec révision du prix, pour faire connaître sa décision au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1/ soit qu'il accepte cette offre, dans ce cas, la vente du bien immobilier est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R. 213-12 et L. 213-14 du Code de l'Urbanisme ;

2/ soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans la déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

3/ soit qu'il renonce à l'aliénation dudit bien, dans ce cas s'il envisage de nouveau de vendre ce dernier, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'aliéner.

Article 3 : La présente décision autorise le Maire ou son représentant à signer tous actes ou documents relatifs à cette acquisition par voie de préemption.

Monsieur le Maire tient à remercier les élus pour leur présence nombreuse ce jour et leur implication pour l'avenir de la commune : « Je suis fier de vous ! Merci pour votre soutien, merci pour nos jeunes ».

5) INSTAURATION DE L'INDEMNITE HORAIRE POUR TRAVAIL DU DIMANCHE ET DES JOURS FERIES POUR LE PERSONNEL SAISONNIER

Le Maire rappelle à l'assemblée :

Que tous les agents communaux de droit public (fonctionnaires et agents contractuels) peuvent percevoir une indemnité horaire pour chaque heure de travail effectif effectuée, dans le cadre de la durée hebdomadaire réglementaire du travail, entre 6 heures et 21 heures un dimanche ou un jour férié.

Un arrêté ministériel fixe le taux horaire à 0.74 euros. Le conseil municipal peut fixer un taux inférieur.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

VU le Code Général de la Fonction Publique, notamment ses articles L712-1 et L714-4,

VU l'arrêté ministériel du 19 août 1975 instituant une indemnité horaire pour travail du dimanche et des jours fériés en faveur des agents communaux,

Décide à l'unanimité :

D'instaurer l'indemnité horaire pour travail du dimanche et des jours fériés en faveur des agents contractuels saisonniers – cadres d'emplois des Adjoints Techniques territoriaux et des Adjoints Administratifs territoriaux - et d'en fixer le taux horaire à 0.74 euros.

DIVERS

- Monsieur Le Maire explique avoir été appelé par un administré au cours de la nuit du 13 au 14 mai dernier, pour récupérer deux chiens en divagation sur la RD 25, au niveau de Bourhic : « je sais que certaines personnes diront, ils sont en promenade, ils vont rentrer chez eux, ils connaissent le chemin... ». Monsieur le Maire s'est rendu sur place, a constaté les voitures faire des embardées, freiner vivement pour éviter ces chiens. La gendarmerie a été prévenue et Monsieur le Maire est allé déposer les chiens à la fourrière. Il demande aux propriétaires d'être vigilants, qu'aucun chien ne doit divaguer. En cas d'accident, les propriétaires en seront tenus responsables. « Je ne souhaite pas aller prévenir une famille d'un drame survenu à cause d'un chien. Je remercie tout le monde de faire attention à ses animaux ».
- A nos amis randonneurs de passage sur l'île, il est rappelé que le bivouac est interdit à Locmaria ainsi que sur les autres communes de l'île. « Nous sommes heureux de vous accueillir sur nos campings à savoir les campings municipaux de Lannivrec et Port Andro, le camping privé des Grands Sables qui sont tous ouverts. Les premiers

week-ends de mai ont vu le camping de Lannivrec afficher complet et nous nous en réjouissons pour nos services et nos commerces ».

- Les travaux de réhabilitation de la salle polyvalente de Lannivrec ont débuté le 12 mai dernier, Les travaux d'enrobés de voirie ont débutés ce jour.
- Nos amis Méaudrais invités le week-end du 1^{er} mai pour fêter le 34^{ème} anniversaire du jumelage, ont été enchantés de leur visite. Ils ont pu profiter du beau temps et de diverses activités. Encore un échange rempli de souvenirs partagés.

La séance est levée à 20h10.