

## PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 août 2011

**Date de la convocation :** mardi 16 août 2011

**Nombre de membres en exercice :** 29

L'an deux mil onze, le lundi vingt deux août, à dix-huit heures, les membres du conseil municipal de la commune, dûment convoqués, se sont réunis à la maison des plaisanciers sous la présidence de M. Jean-Yves de CHAISEMARTIN, Maire.

**Etaient présents :** Mmes et MM. Annie MOBUCHON, Didier CALMELS, Brigitte LE SAULNIER, Sandrine GUILLOU, André GUILLEMOT, France LE BOHEC, Adjoints - Soizic DALMARD, Jacqueline GAUDRE, Alain LE BLEIZ, Pierre-Yves LE MOAL, Jeanine LE CALVEZ, Erwan ROSEC, Yvonne CONAN, Franck PICHON, Annick COAYREHOURCQ, Camille GROT, Georges LUCAS, Loïc HUCHET du GUERMEUR, Marie-Line DEPAIL, Pierre MORVAN, Marie-Christine ROUXEL, Conseillers Municipaux.

**Etaient représentés :** M. François ARGOUARCH par délégation à M. André GUILLEMOT, M. Erwan ROSEC par délégation à Mme Yvonne CONAN, M. Olivier LALLEMANT par délégation à Mme Sandrine GUILLOU, M. Pierre MONTEVILLE par délégation à Mme Annie MOBUCHON.

**Etaient absents :** Mme Anne-Marie BRE, M. Romain RAPIN, Mme Nicole DERRIEN.

**Secrétaire de séance :** Jeannine LE CALVEZ.

Présents : 22

Représentés : 4

Votants : 26

---

M. de CHAISEMARTIN soumet à l'examen de l'assemblée le procès-verbal du 04 juillet 2011, qui est approuvé à l'unanimité.

\*\*\*

Délibération n° 2011-068

### **SITE DE COURCY – PROJET D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE**

Désignation du candidat retenu et autorisation au Maire d'aliéner les parcelles AD 897 et AD 898 correspondant au site de Courcy (ancien groupe scolaire du Centre)  
Rapporteur : M. CALMELS

Dans le cadre de sa politique de développement d'offre de logements et d'hébergement touristique, la Ville de Paimpol a souhaité engager une consultation auprès de promoteurs en vue de céder le site de l'ancien groupe scolaire du Centre (école de Courcy et école des Huit Patriotes, parcelles AD 897 et AD 898).

Après une première consultation infructueuse courant 2010, un nouvel appel à candidature a été lancé en décembre 2010 en vue de la cession du site. La destination du foncier souhaité par la ville était la construction d'un équipement d'accueil touristique, de type résidence de tourisme.

La remise des offres initialement prévues le 31 mars 2011 a été décalée, suite à demande des candidats, au 31 mai 2011. Deux offres de promoteurs ont ainsi été reçues (en groupement avec le même gestionnaire). A la suite, des négociations ont été menées avec les candidats.

Considérant la volonté de la Ville de Paimpol de développer l'hébergement touristique sur son territoire, à travers notamment une nouvelle structure d'hébergement touristique sans restauration ayant un impact direct pour le cœur de ville, ses commerces, son animation et son attractivité,

Considérant l'appel à candidature précité,

Vu les deux offres reçues en date du 31 mai 2011 et les négociations qui ont suivies avec les deux candidats,

Considérant la proposition d'Icade Promotion Logement associé à Néméa, gestionnaire de résidence de tourisme, comme étant la plus adaptée aux souhaits de la collectivité, tant dans sa conception urbaine et architecturale que dans ses propositions techniques et financières,

Après exposé et présentation par M. CALMELS de la proposition d'Icade Promotion Logement, associé aux architectes Agence CHOUZENOUX et Agence CRAS, et au partenaire gestionnaire NEMEA et notamment présentation des points suivants repris dans le projet de promesse unilatérale de vente :

- caractéristiques du programme : 83 logements soit environ 400 lits, pour une surface habitable de 3 110m<sup>2</sup> et une surface hors œuvre nette de 4 100m<sup>2</sup> avec services associés (espace bien-être, piscine intérieure et extérieure)
- proposition financière : 880 000€ net vendeur
- conditions suspensives :
  - Signature d'un protocole d'accord à valeur de contrat entre ICADE et Néméa sur la base d'un loyer minimum de 140€HT/m<sup>2</sup> habitable
  - Engagement de l'exploitant Néméa de signature de baux commerciaux en locaux d'habitation meublés pour l'ensemble des acquéreurs investisseurs avant le 31/12/11
  - Absence de pollution du sol et du sous-sol
  - Obtention d'un permis de démolir expressément délivré, purgé de tout recours et devenu définitif au plus tard le 15/05/2012
  - Obtention d'un permis de construire pour une surface habitable minimale de 3110m<sup>2</sup> expressément délivré avant le 15/05/2012, purgé de tout recours et devenu définitif au plus tard le 15/09/2012
  - Absence de taxes ou participations pour le raccordement à l'égout

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2011 constatant la désaffectation et actant le déclassement du site de Courcy,

Vu l'estimation de France Domaine n°2011-162V0770 en date du 5 juillet 2011,

Vu les avis favorables de la commission urbanisme, travaux, environnement, logement et permis de construire et de la commission finances,

Mme ROUXEL souhaite avoir des explications sur le montant des loyers annoncé à 140 € HT par m<sup>2</sup>.

M. le Maire répond qu'il s'agit du loyer réclamé par l'exploitant au promoteur, mais en aucun cas du loyer qui sera demandé aux familles.

M. HUCHET DU GUERMEUR s'interroge tout d'abord sur la superficie des logements, il pense qu'un logement de 40 m<sup>2</sup> pour 5 lits est extrêmement réduit. En outre, il note que la promesse de vente unilatérale n'est pas une promesse d'achat et s'inquiète de la vente d'appartements en produits défiscalisés compte tenu du contexte du marché. L'intervenant remarque qu'il n'y a pas de clause en cas de défaillance du promoteur pour que la ville puisse se dégager si l'opération n'aboutit pas. M. HUCHET DU GUERMEUR conclut que ce foncier public aurait pu être occupé par du logement locatif car selon lui cette résidence ne permettra pas de remplir les écoles.

M. de CHAISEMARTIN fait savoir que la clientèle à attirer est jeune, familiale et recherchant un confort abordable. Concernant la promesse de vente, il signale que les négociations entre Icade et Néméa sont toujours en cours et que l'accord ne fait aucun doute. L'intervenant est d'accord pour le développement du logement locatif selon l'AEU, le SCOT et le PLH sur des réserves foncières à Malabry et à la gare. Ce projet locatif est prévu mais il faut également élargir l'offre touristique sur la commune. Il conclut que 880 000 € vont rentrer dans les caisses de la commune.

M. GROT indique qu'il est agréablement surpris que deux promoteurs se soient intéressés à ce dossier et pense que cette résidence du tourisme va faire parler de Paimpol et va être intéressante pour l'économie locale.

M. MORVAN regrette qu'une école au centre-ville n'ait pas été maintenue et rejoint les propos de M. HUCHET DU GUERMEUR concernant la construction, à cet endroit, de logements sociaux ou d'une auberge de jeunesse qui fait défaut à Paimpol. Il s'inquiète pour le stationnement créé, 80 places de stationnement supplémentaires seront insuffisantes car à son avis il faudra compter deux véhicules par location.

M. de CHAISEMARTIN informe que Néméa fonctionne beaucoup avec des tours opérateurs ce qui veut dire que certains vacanciers arriveront à Paimpol en train.

Mme DEPAIL n'est pas d'accord sur le fait « d'utiliser du foncier public pour que les riches payent moins d'impôts ». Elle pose la question de savoir quel sera le montant du loyer par location.

M. le Maire répond que tous les éléments figurent sur le site internet de Néméa.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, par 22 voix pour, 4 voix contre (Mmes, DEPAIL et ROUXEL et MM. HUCHET DU GUERMEUR et MORVAN),

**DECIDE** de retenir la proposition d'ICADE PROMOTION LOGEMENT, en équipe avec les architectes Agence CHOUZENOUX et Agence CRAS, et associé au partenaire gestionnaire NEMEA pour un montant de 880 000€ net vendeur,

**AUTORISE** le Maire à aliéner les parcelles AD 897 et AD 898 correspondant au site de Courcy, à signer la promesse unilatérale de vente ainsi que tout acte y afférent et à procéder par acte notarié.

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus,

*M. CALMELS venant de quitter la séance le nombre de votant est désormais le suivant :*

Présents : 21

Représentés : 4

Votants : 25

Délibération n° 2011-069

**SCHEMA DEPARTEMENTAL DE COOPERATION INTERCOMMUNALE**

Avis de la ville de Paimpol

Rapporteur : M. de CHAISEMARTIN

Par délibération du 28 juin 2011 (voir document joint), le conseil communautaire :

- a émis un avis favorable à l'adhésion de la commune de l'île de Bréhat à la communauté de communes Paimpol-Goëlo ;
- a proposé comme alternative à la seule fusion avec Pontrieux communauté, un rapprochement entre les quatre communautés de Paimpol-Goëlo, à laquelle est adjointe l'île de Bréhat, de Lanvollon-Plouha, de Pontrieux communauté et de la presqu'île de Lézardrieux, afin de constituer un ensemble de 39 communes et 50 000 habitants ;
- a proposé que cette alternative figure au schéma départemental qui doit être signé avant le 31 décembre 2011, avec une application effective au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;
- a proposé que soit étudiée la fusion des pays de Guingamp et Trégor-Goëlo au titre du droit à l'expérimentation.

M. de CHAISEMARTIN se réjouit de l'avancement du dossier et souhaiterait mettre en place un territoire des estuaires regroupant les communautés de la Presqu'île, de Lanvollon-Plouha et celle de Pontrieux en laissant les portes ouvertes aux communautés de communes des 3 rivières et au pays rochois.

M. LUCAS est d'accord avec la proposition faite sur le rapprochement des communautés de communes mais pense qu'il est nécessaire de laisser le pays de Guingamp à l'extérieur des rapprochements si on veut privilégier l'axe Lézardrieux et Tréguier.

M. de CHAISEMARTIN explique que la position défendue en communauté de communes est d'avoir un seul pays regroupant celui de Guingamp, Paimpol et Lannion et rappelle que la notion de Pays n'a pas le même enjeu que l'EPCI.

M. MORVAN pense qu'il faut mettre en place une structure qui pèse suffisamment face à Guingamp, Lannion et Saint-Brieuc, mais craint de perdre les services de proximité. A son avis, les rapprochements les plus pertinents seraient ceux de la

Presqu'île et Lanvollon-Plouha dans un premier temps mais trouve que les choses vont trop vite et indique qu'il est nécessaire de réfléchir à tous les engagements que cela suppose. Il se pose également des questions sur l'effectif des communautés de communes qui s'étoffe et celui des communes qui ne diminue pas.

Mme DALMARD indique que M. MORVAN a deux discours. En effet, elle rappelle que l'intéressé est toujours contre le fait de supprimer un poste ou de ne pas remplacer une personne.

M. GROT est également favorable aux rapprochements des quatre communautés de communes et souhaite que les délégués au schéma départemental arrivent à faire comprendre ce projet et la notion de proximité aux services de la Préfecture.

M. de CHAISEMARTIN rappelle que M. le Préfet souhaite que la CCPG se rapproche de Pontrieux Communauté cependant, l'intervenant estime qu'il faut saisir l'opportunité de se rapprocher des autres communautés de communes pour créer une structure suffisamment importante.

M. HUCHET DU GUERMEUR est favorable au rapprochement de Paimpol avec la communauté de communes de la Presqu'île et trouve plus « hypothétique » le rapprochement avec Pontrieux Communauté. Toutefois, il reste sensible à la notion de proximité et pense qu'il n'y a pas lieu de se prononcer à la « hussarde ».

Mme DEPAIL indique que cette délibération la laisse perplexe et craint que chaque commune se renferme sur elle-même pour défendre son territoire et informe qu'elle s'abstiendra sur ce point.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, par 20 voix pour, 1 voix contre (M. MORVAN) et 4 abstentions (M. PICHON, Mmes DEPAIL et ROUXEL et M. HUCHET DU GUERMEUR),

**EMET** un avis favorable à l'adhésion de la commune de l'île de Bréhat à la communauté de communes Paimpol-Goëlo ;

**PROPOSE** comme alternative à la seule fusion avec Pontrieux communauté, un rapprochement entre les quatre communautés de Paimpol-Goëlo, à laquelle est adjointe l'île de Bréhat, de Lanvollon-Plouha, de Pontrieux communauté et de la presqu'île de Lézardrieux, afin de constituer un ensemble de 39 communes et 50 000 habitants ;

**PROPOSE** que cette alternative figure au schéma départemental qui doit être signé avant le 31 décembre 2011, avec une application effective au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ;

**PROPOSE** que soit étudiée la fusion des pays de Guingamp et Trégor-Goëlo au titre du droit à l'expérimentation.

Et **PROPOSE** en complément :

- que l'arrêté définitif sur le périmètre de coopération intercommunale s'appuie sur les délibérations des différents conseils municipaux concernés,

- que par cette mesure, aucune commune ne soit exclue d'une velléité de rapprochement et que soit ainsi privilégiée la pertinence d'un nouveau périmètre sur la conservation des périmètres existants des E.P.C.I.

En outre, la réforme des collectivités et notamment celle du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale, est l'occasion de définir un territoire avec une échelle pertinente.

En effet, dans la perspective d'une action à l'échelle des estuaires du Trieux et du Jaudy, la CDCI et le Préfet des Côtes d'Armor, doivent structurer leur projet dans lequel Paimpol, ville centre de la Communauté de Communes Paimpol Goëlo, a vocation à s'inscrire totalement comme pôle urbain.

3 éléments, notamment, permettent d'appuyer cette logique d'ouverture au-delà des territoires intercommunaux :

- l'agriculture,
- la mer, en particulier la gestion portuaire de plaisance (entre Paimpol et Tréguier),
- les compétences obligatoires du tourisme et du développement économique

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

Délibération n° 2011-070

### **LES PETITS DEBROUILLARDS**

Reconduction des animations Les Mercredis des Explorateurs

Rapporteur : Mme LE BOHEC

Par délibération n°08-153 du 29 septembre 2008, le conseil municipal décidait d'adhérer aux animations intitulées *Les Mercredis des Explorateurs* mises en place par l'association Les Petits Débrouillards Bretagne.

Les conditions sont les suivantes :

- Public : jeunes de 8 à 14 ans (12 enfants par animation)
- Fréquence : 1 mercredi par mois de septembre à juin, y compris les vacances scolaires de la Toussaint, d'hiver et de printemps
- Lieu d'animation : ferme de Kernoa
- Durée de l'animation : 3h, dont 1h de débat avec l'intervenant, suivi de 2h d'atelier d'expérimentation
- Coût pour la collectivité : 2 500 €

Concernant l'année 2010/2011, il est à noter que 89 jeunes Paimpolais ont participé aux animations ; 29 enfants du territoire intercommunal n'ont pu être acceptés faute de places.

Les thèmes et les dates proposés pour l'année 2011/2012 sont les suivants :

Thèmes : la chimie ; la musique et le son ; les fusées, habiter dans l'espace ; Jules Verne ; comment vivaient les hommes préhistoriques ; manger : à chacun son style ; voir du plus petit au plus loin ; l'exploration des océans ; le corps humain.

Dates: 28 septembre ; 26 octobre (vacances scolaires) ; 16 novembre ; 14 décembre ; 18 janvier ; 15 février (vacances scolaires) ; 14 mars ; 18 avril (vacances scolaires) ; 23 mai.

Sur la proposition du Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**DECIDE** de reconduire l'animation *Les Mercredis des Explorateurs* pour l'année 2011/2012 ;

**DECIDE** de verser une subvention de 2 500 € à l'association Les Petits Débrouillards Bretagne, pour la mise en place des Mercredis des Explorateurs pour l'année 2011/2012 ;

**DECIDE** de régler la dépense à l'aide des crédits inscrits à l'article 6574 du budget 2012 de la commune ;

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tous actes aux effets ci-dessus.

\*\*\*

La séance est levée à 19 h 30.

\*\*\*\*\*