



MAIRIE  
1, Rue des Fleurs  
22530 SAINT-CONNEC

Téléphone : 02.96.28.52.74  
Courriel : mairie@saint-conneec.bzh  
Site Officiel : <http://saint-conneec.fr>

# CONSEIL MUNICIPAL

## (Mandat 2020-2026)

### Compte Rendu

**Convocation transmise le 7-11-2025.**

**Présents :** Rolland LE LOSTEC, Maire - Christine LE BIHAN, 1ère Adjointe - Renzo SALMON, 2ème Adjoint - Gilbert CABON, 3ème Adjoint - Pascal AUREGAN - Christine LE JEUNE

**Absents excusés :** Charles RESCOURIO - Daniel GILABERT - Sylvie HAYES - Nadine LE METAYER .  
**Secrétaire de séance :** Gilbert Cabon

## ORDRE DU JOUR COMMUNE

### ■ Rénovation des Logements Locatifs de la Résidence des Glycines

#### ■ Examen des réponses apportées par le Maître d'Œuvre.

Suite aux observations de M. Belly, de l'ADAC 22, vous trouverez ci-dessous nos réponses point par point.

Réseaux extérieurs : Leur repérage sera précisé lors de la phase Avant-Projet.

Accessibilité PMR : seul le logement T2 en rez-de-chaussée peut être rendu accessible aux personnes à mobilité réduite. Si tel est votre souhait, nous en tiendrons compte dès la phase Avant-Projet. Il faut savoir que cela engendrera un coût supplémentaire, notamment sur la largeur des portes existantes qui est trop faible.

*Avis du Conseil Municipal : Après débat, compte tenu du fait que notre commune ne dispose pas de services de proximité, le Conseil Municipal estime que l'aménagement d'un logement accessible PMR, entraînant un surcoût conséquent, n'apparaît pas indispensable.*

Estimation financière :

L'estimation réalisée à la phase Esquisse est volontairement détaillée. Habituellement, à ce stade, il s'agit de vérifier l'adéquation de l'enveloppe avec le projet. Dans votre cas, nous avons choisi de ventiler les postes afin de permettre des arbitrages, notamment économiques.

Diagnostics :

Les diagnostics fournis sont complets et explicites. Il s'agit de données fournis par le maître d'ouvrage, réalisées en dehors de notre maîtrise d'ouvrage, ils ne nécessitent donc pas de rapport d'analyse complémentaire de la part de l'architecte.

Dans la conception du projet nous avons pris en compte ces éléments ainsi que les aspects liés à la sécurité des personnes, à la prévention incendie, à l'état sanitaire et aux pathologies éventuelles.

Le dossier technique sera complété lors de la phase Avant-Projet.

Planning prévisionnel : Le calendrier sera mis à jour en phase APD.

Approche financière détaillée :

L'écart constaté dans le poste rénovation des façades provient du chiffrage d'un enduit sur l'ensemble des façades en moellons (60 000 €), non prévu dans le programme initial.

Les portes palières sont bien intégrées à l'estimation.

Le mode de chauffage sera défini en fonction du budget et de l'étude thermique, lors de la phase Avant-Projet. L'ensemble des sanitaires est prévu en remplacement complet.

Dans l'Esquisse 2, si l'on retire les 60 000 € correspondant à l'enduit non prévu, le coût est inférieur à l'enveloppe prévisionnelle.

Dans l'Esquisse 1, une fois ce même montant retiré, l'écart reste limité à 3 %, respectant ainsi le seuil de tolérance.

Le coût du duplex a bien été isolé de l'estimation et figure en annexe (dernière page) pour un montant de 60 720 € HT.

Enfin, nous partageons la proposition de concertation avec les locataires évoquée par M. Belly, qui nous semble tout à fait pertinente.

*Rappels : Les montants transmis dans l'approche financière pour les esquisses 1 et 2 sont des montants calculés, selon l'architecte, avec une hypothèse de coûts haute (Par ex, avec des PAC double service : Eau chaude Sanitaire et chauffage) ► coût élevé, environ 60.000 €).*

*Le choix d'un équipement de Chauffe-eau thermodynamique et des radiateurs électriques performants (variante 2) devraient suffire pour atteindre l'étiquette C. Gain financier possible : 25 000 à 30 000 € HT (sous réserve).*

#### **Estimations suite aux commentaires ci-dessus :**

**Esquisse 1 (avec duplex) ►** Transformation du logement n°3, T2 en T4, par l'aménageant du grenier, non occupé actuellement, en deux chambres et une salle de bain. Cette transformation sous-entend le remplacement de la charpente et de la toiture en fibrociment amiante.

|  |                  |
|--|------------------|
| 1ère estimation : Avec enduit, Pompe à chaleur (PAC) double service, etc. :        | 526 100,00 € HT. |
| 2ème estimation : Avec enduit, Chauffe-Eau Thermodynamique (CE TD) et radiateurs : | 500 000,00 € HT. |
| 3ème estimation : Sans enduit mais PAC double service :                            | 466 100,00 € HT  |
| 4ème estimation : Sans enduit mais CE TD et radiateurs :                           | 441 100,00 € HT  |

**Esquisse 2 (Sans duplex) ►** mais avec renforcement de la charpente et isolation sur le plancher du grenier.

|  |                 |
|--|-----------------|
| 1ère estimation : Avec enduit et PAC double service :    | 448 380,00 € HT |
| 2ème estimation : Avec enduit et CE TD et radiateurs :   | 423 380,00 € HT |
| 3ème estimation : Sans enduit, mais PAC double service : | 388 380,00 € HT |
| 4ème estimation : Sans enduit mais CE TD et radiateurs : | 363 380,00 € HT |

A cela s'ajoutent les 53 000 € HT de maîtrise d'œuvre.

*Remarque : La question de l'enduit se pose quant à son intérêt en termes d'efficacité thermique, compte tenu de son coût relativement élevé. La réfection des joints serait-elle suffisante et moins onéreuse ?*

*Si l'intérêt est justifié, sur tout ou partie des façades et pignons, cette option pourrait être mise en tranche optionnelle et envisagée si le montant du marché est intéressant (inférieur à l'estimation).*

#### **■Compte rendu des différents rendez-vous et contacts établis depuis la dernière réunion de Conseil Municipal.**

**□Services de la Région :** Suite à cette réunion, il a été entendu que si le projet est intégré à la convention lors de réunion de Revoyure entre la Région et Pontivy Communauté, il conviendra de déposer un dossier, au début de l'année 2026 (avant le 30 juin 2026) sur la plateforme d'aides régionales. Cela laissera jusqu'au printemps 2030 pour trouver des financeurs et réaliser les travaux.

Saint-Conne se trouve en zone 3 et zone C permettant de définir les loyers maximums de la façon suivante :

- 5,28 € maximum/m<sup>2</sup> pour les Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)
- 5,95 € maximum/m<sup>2</sup> pour les prêts Locatifs à Usage Social (PLUS)
- 8,94 € maximum/m<sup>2</sup> pour le Prêt Locatif social (PLS).

Il faudra au Conseil définir le type de prêt locatif aidé le plus adapté à la situation et en rapport avec l'investissement engagé. Ce choix aura bien entendu des conséquences sur le loyer demandé aux locataires, après travaux.

**□Pôle Habitat de Pontivy Communauté :** Le Maire a rencontré Marie-Anne Corveller, Directrice du Pôle Action Sociale et Habitat.

Suite à cet entretien, le dossier va être examiné par la commission car il n'entre pas exactement dans les cases des deux fiches Fonds de Concours habitats habituelles :

- Fiche A9 : Logements sociaux.
  - Financement de la construction ou création sans acquisition : 5 760 €/logement
  - Acquisition/amélioration : 10 260 €/logement
  - Démolition/reconstruction : 10 260 €/logement.
- Aides complémentaires cumulables
  - o Dépollution/désamiantage : 2 500 €/logement
  - o Bonus PEACT (Panneaux photovoltaïques, récupérateurs d'eau de pluie pour les sanitaires, matériaux biosourcés...) : 5 000 €/logement.
- Fiche A10 : Travaux de rénovation des logements sociaux
  - Aides aux travaux de rénovation
    - o Energie : 3 000 €/logement

o Adaptation : : 30% de 10 000€ de travaux HT/logement.

A priori, c'est l'une ou l'autre fiche qui est applicable sauf que notre projet pioche un peu dans les deux. Le Maire doit présenter le projet au Président de la Commission Action Sociale et Habitat, Lionel Ropert, Maire de Noyal-Pontivy. Ce n'est pas anodin car le montant des aides n'est pas tout à fait le même.

□ **Président de Pontivy Communauté** : Compte rendu de réunion avec M. Le Président de Pontivy Communauté (Avant la réunion de revoyure de la convention « BVPB, prévue avec la Région le 18 novembre). Bernard Le Breton, Président, a assuré le Maire de son soutien pour que ce projet soit inscrit dans la convention. 100 000 € sont en jeu, tout de même.

### ■ **Choix de l'option pour permettre au Bureau de Maîtrise d'Œuvre d'avancer dans l'AVP qui doit être rendu au plus tard fin novembre.**

- Option 1, avec duplex ?
- Option 2, sans duplex ?
- PAC ou pas ?
- Enduit ou pas ?
- Autres questions ?

### ■ **Calendrier à réviser :**

Le calendrier a pris un peu de retard puisque le bureau d'architectes devait rendre l'AVP, courant novembre mais il reste au Conseil à choisir entre l'option 1 (avec duplex) ou 2 (sans duplex). Une nouvelle date (fin novembre ou 1ère semaine de décembre) sera proposée aux architectes afin de pouvoir analyser la proposition et de disposer d'un APD validé avant les fêtes et pouvoir déposer les demandes de subventions, en tout début d'année 2026.

Heureusement, la date de dépôt du dossier de demande de subvention (DETR ou DESIL) qu'il fallait habituellement transmettre pour le 12 décembre, ne sera à fournir finalement que pour le 9 janvier 2026.

De plus, le 20 décembre, nous saurons si le recours porté par l'association anti-éoliennes de Guerlédan est purgé ou non. Si c'est le cas, le projet d'éoliennes sur Carmoise-Tréhouët verra le jour rapidement et les premières retombées financières seront effectives courant 2027.

Il sera plus facile alors d'envisager l'avenir.

### *Avis du Conseil Municipal sur les choix à entériner :*

*Après un long débat prenant en compte les coûts des différentes options, les capacités d'investissement de la commune, les recettes envisagées après travaux, les aides mobilisables, la proximité des élections municipales, il a été décidé de faire preuve de prudence et de sagesse et de s'en tenir à l'Esquisse 2 : Sans duplex mais avec renforcement de la charpente et isolation sur le plancher du grenier, sans enduit mais Chauffe-Eau Thermodynamique et radiateurs performants pour un total estimé à ce jour de : 363 380,00 € HT. La question de l'enduit sera tout de même posée et pourra éventuellement apparaître en Tranche Conditionnelle.*

*Le Maire propose au Conseil de faire une pause après le stade de l'avant-projet définitif, au moins jusqu'aux élections municipales, afin de laisser à la prochaine Municipalité le temps de s'approprier le projet, de connaître les financements accordés, de trouver une solution pour régler le problème du relogement des locataires et prendre sa décision en toute connaissance cause...*

*Les demandes de subventions et Fonds de Concours seront toutefois déposées dès le début de l'année 2026.*

### ■ **Projet de rénovation du bourg (2ème tranche)**

#### ■ **Point sur les travaux.**

Le chantier pourrait durer plus longtemps que prévu, la partie électricité notamment (branchements souterrains, enlèvement des poteaux et pose de candélabres). Il sera peut-être clos juste avant les élections.

### ■ **Voirie :**

#### ■ **Programme voirie 2026 à déterminer**

Etaient envisagés et chiffrés les travaux suivants (Montants à réviser, cependant) :

- Suite et fin à Lanrivaux ?** (autour de 20 000 € HT - 24 000 € TTC).

Il serait bien de maintenir ces travaux pour le début 2026, afin de terminer ce chantier, entamé en 2025 (Réalisation du Pont-Cadre).

- Le Cosquer ?** Estimation à 33 495 € HT - 36 845,16 € TTC.

L'année 2026 étant une année d'élection municipale, peut-être serait-il judicieux de laisser à la future équipe municipale le soin de décider de la programmation des nouveaux travaux de voirie ?

*Avis du Conseil Municipal : Seuls les travaux prévus à Lanrivaux seront programmés pour 2026 et figureront dans l'appel d'offres commun avec d'autres communes de Pontivy Communauté.*

## ■Projet de Centrale Solaire

### ■Echange de mails avec M. Legros.

Quelques incompréhensions semblent exister entre M. Legros et la Municipalité qui font douter de la faisabilité de ce projet.

■**Suites à donner :** Contact sera repris pour tenter de lever les ambiguïtés.

## ■Recensement 2026 - Désignation de l'Agent Recenseur

Le recensement de la population aura lieu du 15 janvier au 14 février 2026. Il convient de désigner un Agent recenseur. Mme MOULIN Isabelle, ayant déjà réalisé cette opération en 2020, a accepté de renouveler en 2026. Il est donc proposé de la nommer Agent Recenseur pour le recensement de la population, en 2026.

Il est proposé de la rémunérer au même niveau qu'en 2020, soit un forfait de 600 € brut, la charge de travail devant quelque peu diminuer, du fait des nouvelles possibilités qu'offre Internet.

Les frais de déplacement seront indemnisés en fonction des km effectués sur présentation de justificatifs.

*Avis du Conseil Municipal : Favorable.*

## ■Affaires diverses.

### ■Logement du n°8 Rue des Châtaigniers.

Le Maire et deux adjoints, Renzo Salmon et Gilbert Cabon, se rendront au domicile du locataire pour trouver une solution au litige opposant les deux parties.

■**Cimetière :** Il a été fait part au Maire de problèmes d'inondation dans le cimetière, le jour de la Toussaint, après la cérémonie religieuse, lorsque l'affluence était la plus forte : grosse pluie et pénétration complètement inexiste !  
A suivre..

### ■Annulation de la délibération prise par erreur, lors de la séance de Conseil Municipal du 23-10-25

#### □Location d'un bâtiment communal à M. Gasnier Térence.

M. Gasnier ayant fait la preuve qu'il n'occupe plus ce bâtiment depuis la fin 2024, le Maire propose d'annuler la délibération prise lors de la dernière réunion de Conseil Municipal. Il ne serait alors plus redevable de la somme de 120 €, montant de loyer demandé pour l'année 2025.

*Avis du Conseil Municipal : Favorable.*

■**Vœux de la Municipalité :** La cérémonie est envisagée pour le Vendredi 9 janvier 2026, si pas d'incompatibilité avec les communes voisines.