

CONSEIL MUNICIPAL du lundi 29 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 29 septembre à 20 heures et 00 minutes, le Conseil municipal de la Commune de LA FOREST LANDERNEAU, s'est réuni dans la salle du Conseil de la Mairie, sous la Présidence de Monsieur David ROULLEAUX, Maire.

Tous les élus étaient présents à l'exception de :

- Erwan GALERON, excusé, ayant donné procuration à Fabrice BERGERE
- Thierry ROUDAUT, excusé, ayant donné procuration à David ROULLEAUX
- Pascal MELLAZA, excusé, ayant donné procuration à Roland PORHEL
- Christelle DUBOURG, excusée, ayant donné procuration à Pauline BENOIT
- Julien KERJEAN, excusé, ayant donné procuration à Jean-Christophe LUNVEN
- Marilyne BENOIT, excusée, sans procuration

Secrétaire de séance : Mme Pauline BENOIT

Convocation faite le 24 septembre 2025.

Adoption du PV du Conseil municipal du 23 juin 2025 par 17 VOIX POUR et 1 VOIX CONTRE (M. Pascal MELLAZA).

ORDRE DU JOUR

1- Organisation de réunions publiques et d'animations dans le cadre des élections politiques : Fixation des tarifs de mise à disposition des locaux communaux et d'espaces publics de la commune

M. Le Maire informe l'assemblée que durant les campagnes électorales, les partis politiques ou les listes de candidats sollicitent la mise à disposition de salles ou d'espace publics pour l'organisation de réunions ou animations.

Si les modalités de mise à disposition des locaux municipaux hors période électorale sont précisées dans la délibération de fixation des tarifs municipaux, il revient à l'assemblée délibérante d'apporter des précisions concernant les périodes de campagne électorale.

Les modalités de prêt de salles aux partis politiques, ou autres organismes, sont fixées par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). L'article L. 2144-3 du CGCT dispose que « *des locaux communaux peuvent être utilisés par les associations ou partis politiques qui en font la demande. Le Maire détermine les conditions dans lesquelles ces locaux peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public. Le Conseil municipal fixe, en tant que de besoin, la contribution due à raison de cette utilisation. (...)* ».

Ainsi, dans les limites fixées par l'article L. 2144-3 du CGCT, le maire peut accorder à tout parti politique ou liste de candidats en faisant la demande le droit d'utiliser les salles municipales (hors équipement culturel) afin d'y tenir des réunions publiques.

Cette demande doit être adressée par écrit dans des délais suffisants pour permettre son traitement.

Il est ainsi proposé au Conseil municipal d'approuver les mises à disposition des locaux à titre gracieux, sous réserve de disponibilités de ceux-ci.

Étant par ailleurs entendu que les dépenses générées directement et indirectement pour la commune dans le cadre de ces opérations seront intégralement supportées par le parti politique ou la liste de candidats, sur simple présentation par la Commune d'un récapitulatif des dépenses engagées. Ces dépenses incluent notamment :

- la livraison, le montage et le démontage de matériels spécifiques selon tarification de la délibération tarifaire dans la rubrique concernée ;
- l'entretien des locaux.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2144-3,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 2125-1,

A l'unanimité, le Conseil municipal décide :

- D'APPROUVER les mises à disposition à titre gracieux de locaux communaux et d'espaces publics de la commune de La Forest-Landerneau, au bénéfice des partis politiques et des listes de candidats, pour l'organisation de réunions publiques et d'animations pendant la campagne électorale ;
- D'AUTORISER M. le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

2- Projet LA CAPSULE : Rachat par BREIZH CITE

M. Le Maire informe les membres du conseil que la commune de la Forest Landerneau souhaite étoffer l'offre commerciale et de services pour répondre aux besoins des habitants. Pour cela, la commune de la Forest-Landerneau a identifié une parcelle bâtie en vente cadastrée AA n°193 pouvant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Etant précisé que la parcelle AA n°193 abrite un restaurant en activité dénommé « La Capsule » et que la commune est propriétaire de la parcelle bâtie attenante située à l'angle et cadastrée AA n°192.

Le projet de la commune consisterait à déconstruire l'ensemble des bâtiments (AA n°192 et 193) pour permettre la réalisation de constructions neuves composées de rez-de chaussées commerciaux et de logements neufs aux étages. Le restaurant « La Capsule » transférerait son activité dans l'un des futurs locaux commerciaux.

Pour la réalisation de ce projet, la commune a sollicité l'EPF Bretagne pour acquérir la parcelle AA n°193, par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 24 novembre 2021.

L'EPF Bretagne a acquis ladite parcelle le 25 novembre 2022.

Afin de donner à la commune la souplesse dans la mise en œuvre de son projet et lui permettre le maintien d'une activité de restauration tout en conservant le bénéfice du portage foncier, l'EPF Bretagne lui a cédé l'usufruit temporaire du bien cadastré AA n°193 le 27 avril 2023 au prix de UN EURO (1 EUR).

Par la suite, la parcelle originairement cadastrée AA n°193 pour une contenance de 759 m² a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle AA n°307 d'une contenance de 596 m², restant appartenir à l'EPF Bretagne ;
- La parcelle AA n°308 d'une contenance de 163 m² qui, suite de l'adoption d'une délibération n°DEL_2025_23_06_19 en conseil municipal du 23 juin 2025, va faire l'objet d'une cession de la nue-propriété entre l'EPF Bretagne et Breizh Cité au prix de VINGT CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (25 000 EUR HT).

La cession, par la commune de La Forest Landerneau à Breizh Cité, de l'usufruit temporaire de la parcelle AA n°308 permettrait donc à l'acquéreur de posséder la pleine propriété du bien et de réaliser la première tranche de l'opération « La Capsule ».

Il vous est donc proposé d'autoriser Monsieur le Maire à céder l'usufruit temporaire du bien précité pour le compte de Breizh Cité pour un montant maximum d'un euro

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par les décrets n° 2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de La Forest-Landerneau et l'EPF Bretagne le 24 novembre 2021,

Vu la délibération n°DEL_2025_23_06_19 du Conseil Municipal du 23 juin 2025 approuvant la cession par l'EPF Bretagne de la nue-propriété de la parcelle AA n°308 au profit de Breizh Cité,

Considérant les éléments ci-dessus exposés,

Considérant l'intérêt pour Breizh Cité de détenir la pleine propriété de la parcelle cadastrée section AA n°308 d'une surface de 163 m², notamment dans le cadre de la réalisation de la première tranche de l'opération « La Capsule » et la nécessité que la commune de La Forest Landerneau cède à cet acquéreur l'usufruit temporaire du bien,

Considérant que la cession de cet usufruit temporaire se fera pour un montant maximum d'un euro

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

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

- **APPROUVE** la cession de l'usufruit temporaire par la commune de La Forest Landerneau de la parcelle cadastrée section AA n°308, d'une surface de 163 m², à BREIZH pour un montant maximum d'un euro ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à cette vente et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3- Projet LA CAPSULE : Versement d'une subvention de 35 500 € à Finistère Habitat

M. Le Maire expose à l'assemblée les difficultés soulevées par Finistère Habitat pour assurer l'équilibre financier de la construction des 3 logements sociaux programmés dans le cadre du projet de « La Capsule ».

L'opération visait à acheter en VEFA 3 logements locatifs sociaux mais ne répondait pas aux critères du PLH. Face à cette contrainte, Finistère Habitat avait informé avant l'été sa décision de se retirer du projet.

Lors de son Conseil de Communauté du 26 juin 2025, la CAPLD a adopté la mise en œuvre du dispositif d'aide au déficit d'opérations de logements en renouvellement urbain.

Sous réserve de la conformité du projet de Finistère Habitat au PLH, la CAPLD pourrait examiner le dossier de la commune de La Forest-Landerneau pour cette opération de centre-bourg qui permet la création de logements et le maintien de l'activité commerciale.

2 scénarios sont alors envisageables :

➤ Le scénario 1 ne répond pas aux critères du PLH et maintient un montage de 3 logements sociaux, à savoir 1 PLS, 1 PLUS et 1 PLAllo. Cette option reste conditionnée à l'obtention d'une subvention d'équilibre de 37 500 €, correspondant à la moitié du besoin en fonds propres mais finançable uniquement par la commune.

➤ Le scénario 2 – conforme au PLH – propose une modification des typologies de logements sociaux avec 2 logements en PLUS et 1 PLAllo. Cette option implique une subvention d'équilibre de 59 500 €.

La commune de La Forest-Landerneau et la CAPLD ont fait le choix de s'orienter vers le scénario 2 conforme au PLH, comprenant la construction de 2 logements sociaux en PLUS et 1 en PLAllo.

Cette orientation permet à la fois de respecter le PLH et les besoins en typologie de logements identifiés au cours du diagnostic, mais aussi à Finistère Habitat d'obtenir une subvention globale de 59 500 €, correspondant à la moitié du besoin en fonds propres :

- 24 000 € financés par la CAPLD, au titre du PLH, conformément à la réglementation en lien avec les subventions pour la production de logements locatifs sociaux ;
- 35 500 € complémentaires versés par la commune de La Forest-Landerneau, dans le cadre du dispositif d'aide pour le déficit foncier de l'opération, porté par la CAPLD.

Cette modification implique à Finistère Habitat la mise à jour de leur dossier auprès des services de l'Etat sur les typologies de logements locatifs sociaux, pour un enregistrement à la programmation 2025.

La convention financière, précisant les modalités de versement de la subvention exceptionnelle à Finistère Habitat, figure en annexe de la délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 17 VOIX POUR et 1 ABSTENTION (M. Pascal MELLAZA) :

- AUTORISE M. le Maire à verser une subvention exceptionnelle de 35 500 € à Finistère Habitat pour la construction de 3 logements sociaux programmés dans le cadre du projet de « La Capsule » ;
- AUTORISE M. le Maire, ou son représentant, à signer la convention financière ci-jointe avec Finistère Habitat.

4- Projet LA CAPSULE : Demande de subvention auprès de la CAPLD au titre du déficit foncier de l'opération

M. Le Maire informe l'assemblée que la Communauté d'Agglomération du Pays de Landerneau-Daoulas (CAPLD) accompagne les communes de son territoire dans les projets de création de logements sociaux, dans un contexte de renouvellement urbain plus onéreux, et répondant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'aide prend la forme d'une subvention versée à la commune portant le projet et destinée à couvrir une partie du déficit de l'opération immobilière. Ce déficit d'opération prend en compte de manière globale les dépenses d'acquisition du terrain, les études, les travaux de démolition, de dépollution et/ou de requalification, de construction ou reconstruction. Le taux d'intervention est fixé à 30 % du déficit, plafonné à 50 000 € par opération.

La délibération DEL2025_23_06_19 du 23 juin 2025 ayant pour objet le rachat foncier de la Capsule à l'EPF par Breizh Cité identifie le coût foncier pour la commune de La Forest-Landerneau. La différence entre le prix de cession et le prix de revient pris en charge par la commune et versée à l'EPF Bretagne s'élève à 166 208,20 € TTC. A ce montant s'ajoute la subvention exceptionnelle de 35 500 € accordée à Finistère Habitat pour le projet de création de 3 logements sociaux.

Le déficit foncier global de l'opération « LA CAPSULE » ayant donc été estimé à 201 708,20 € TTC (166 208,20 € + 35 500 €), la commune pourrait donc obtenir 50 000 € de subvention de la CAPLD, correspondant au plafond de financement possible.

Le projet de convention de financement précisant les modalités de versement de la participation financière de la CAPLD dans le cadre du dispositif d'aide au déficit d'opération de logements en renouvellement urbain figure en annexe du présent projet de délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 18 VOIX POUR et 1 ABSTENTION (M. Pascal MELLAZA) :

- AUTORISE M. le Maire à solliciter les services de la CAPLD pour une subvention de 50 000 € au titre du déficit foncier de l'opération « LA CAPSULE » ;
- AUTORISE M. le Maire, ou son représentant, à signer la convention avec la CAPLD, pour le versement de cette subvention, au titre du déficit foncier de l'opération « LA CAPSULE ».

5- Mise en place et fonctionnement de sites de compostages de proximité : Convention de partenariat entre la commune et la CAPLD

M. Le Maire informe le Conseil de la mise en place de 2 sites de compostages sur la commune et qu'il est nécessaire de prendre une délibération pour régulariser la situation avec la CAPLD, sous forme de convention.

Cette convention, présentée en annexe de la délibération, a en effet pour objet de définir d'une part, les conditions de mise en place et de fonctionnement des sites de compostage de proximité pour la valorisation des déchets ménagers et plus spécifiquement les biodéchets (déchets organiques de cuisine) et d'autre part, les droits et obligations respectives de la CAPLD et de la commune de La Forest-Landerneau dans la mise en œuvre d'une politique de proximité de valorisation de ces déchets.

Les sites de compostage sont déterminés par la CAPLD, en concertation avec la commune, qu'ils soient sur le domaine public ou le domaine privé.

A La Forest-Landerneau, 2 sites de compostage ont été retenus :

- Salle polyvalente
- Impasse Sheridan

La convention de mise en place et fonctionnement des sites de compostage de proximité précise l'objet, les droits et obligations, ainsi que la durée de la convention (2 ans).

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par vote à l'unanimité :

- AUTORISE M. le Maire à mettre en place deux sites de compostages partagés à l'arrière de la salle polyvalente et au niveau de l'impasse Sheridan ;
- AUTORISE M. le Maire, ou son représentant, à signer la convention de partenariat avec la CAPLD.

6- Acquisition des deux parcelles B1409 et B521

Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles L 123-2, L 123-3, L 141-7, R 141-4 à R 141-10, L 162-5 et R 162-2,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 318-1 à L 318-3, R 123-19, R 318-5 à R 318-7 et R 318-10,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2131-2 et L 5214-16,

Vu la Loi n° 2004-1343 du 9 novembre 2004 art. 62 II (Journal Officiel du 10 décembre 2004) modifiant l'article L 141-3 du code de la voirie routière qui prévoit désormais que la procédure de classement ou de déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

M. Le Maire précise que, pour sécuriser l'accès aux entreprises situées dans la zone de la Grande Palud, il apparaît opportun d'acquérir les 2 parcelles numérotées au cadastre de la Commune aux sections B 1409 et B521. Le propriétaire ne s'oppose pas au projet et les parties sont convenues d'une vente amiable au prix de 1 €.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de recevoir en la forme administrative l'acte d'acquisition tel que décrit ci-dessus, effectuer toute formalité, et signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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

- AUTORISE M. le Maire à représenter la Commune de La Forest-Landerneau à l'acte tel que décrit dans la présente délibération pour sa signature.
- CLASSE dans le Domaine Public Communal les deux parcelles cadastrées sections B 1409 et B 521.
- AUTORISE M. le Maire à recevoir l'acte en la forme administrative, à procéder aux démarches et formalités nécessaires à la modification du document cadastral.

7- Attribution et vote de la subvention OGEC pour la restauration scolaire de l'école privée Sainte Anne

Au titre de l'année scolaire 2024-2025, Pauline BENOIT propose au Conseil municipal l'attribution d'une subvention à l'OGEC de l'école Sainte Anne pour la restauration scolaire.

Le mode de calcul est le suivant : relève du nombre de repas facturés par le fournisseur du restaurant scolaire de l'école Sainte Anne de l'année N-1, que l'on multiplie par la participation repas déterminée par la municipalité.

Pour l'année scolaire 2023-2024, la commune a versé 6 448 € pour 10 020 repas facturés, soit une participation de 0,64 € par repas (0,63 € en 2022-2023).

Comme pour les autres subventions versées aux associations lors du Conseil municipal du 23 juin 2025, il est proposé à l'assemblée d'augmenter la participation communale de 1 % liée à l'inflation, ce qui nous donne une participation au repas de 0,65 €. 10 263 repas ont été facturés en 2024-2025, soit $10\ 263 \times 0,65\text{€} = 6\ 670\text{€}$.

	Nombre de repas facturés	Subvention municipale	Subvention au repas
Année scolaire 2022-2023	9 580	6 044 €	0,63 €
Année scolaire 2023-2024	10 020	6 448 €	0,64 €
Année scolaire 2024-2025	10 263	6 670 €	0,65 €

Pauline BENOIT apporte des compléments d'informations à l'assemblée sur les effectifs des deux écoles de la commune. Pour l'année 2025/2026, à la rentrée de septembre, 92 élèves sont scolarisés à l'école Georges Brassens et 88 élèves à l'école Sainte Anne.

A l'unanimité, le Conseil municipal valide le versement de la subvention de 6 670 € à l'OGEC de l'école Sainte Anne pour l'année scolaire 2024-2025.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2025 de la commune.

8- Fixation de la cotisation 2025/2026 du Foyer des jeunes

Pauline BENOIT informe l'assemblée que le Conseil municipal doit se prononcer sur le montant de la cotisation annuelle du foyer des jeunes du 1^{er} septembre 2025 au 31 août 2026.

Il est proposé de maintenir le tarif de la cotisation annuelle du foyer des jeunes à 60 € (pas de modification depuis l'année 2022) afin de financer du matériel et des jeux pour les activités.

En parallèle, une participation financière complémentaire peut être demandée aux familles lors des sorties organisées par l'animatrice (transport + activité), selon une programmation définie à l'avance. Ces animations extérieures, sur inscription uniquement, ont lieu environ une fois par mois.

Pauline BENOIT précise que 21 enfants se sont inscrits à la rentrée de septembre 2025, dont 3 jeunes (scolarisés en 6^{ème}) qui ne viendront que sur les vacances scolaires.

A l'unanimité, le Conseil municipal valide le maintien de la cotisation annuelle à 60 € du 1^{er} septembre 2025 au 31 août 2026.

9- Informations / questions diverses

- Opération de réhabilitation de 4 logements locatifs sociaux

M. le Maire informe l'assemblée que des travaux de réhabilitation seront réalisés sur 4 logements sociaux de la commune, gérés par Aiguillon construction, situés du 18 au 21 rue Duguesclin (3 T2 et 1 T3).

Les travaux consistent à un changement de chauffage avec l'installation d'une pompe à chaleur (en remplacement de convecteurs électriques), le renforcement de l'isolation des combles et l'amélioration de la ventilation. Il est également prévu une opération d'entretien via la reprise du bardage, la réfection des encadrements de fenêtres, la révision des menuiseries extérieures, l'amélioration des installations électriques et la vérification des toitures.

Le coût total estimé du projet s'élève à 128 700 € TTC.

Une subvention de 8 000 € sera versée par la CAPLD au titre de l'aide à la rénovation énergétique (2 000 € par logement x 4). L'aide prévisionnelle de l'Etat pour cette opération sera de 6 000 €.

- Virements de crédits réalisés depuis le dernier Conseil municipal

M. le Maire rappelle à l'assemblée que, lors du vote du budget primitif 2025, le Conseil municipal a autorisé des virements de crédits à hauteur de 7,5 % des dépenses réelles de la section concernée. Les virements s'effectuent de chapitre à chapitre et le plafond s'applique sur le total des dépenses réelles votées sur la section concernée (non compris les opérations d'ordre).

Par conséquent, conformément à la délibération DEL2025_31_03_08 du 31 mars 2025, en investissement, les virements de crédits sont autorisés à hauteur de 92 025,70 € pour l'année 2025. Chaque virement de crédit doit être notifié à l'assemblée.

Deux virements de crédits ont été réalisés depuis le Conseil municipal du 23 juin 2025 :

1/ Règlement d'une facture à P.H. Diagnostics Arliane pour la réalisation d'un diagnostic amiante avant démolition du Foyer des jeunes :

CREDITS A OUVRIR :

Imputation	Nature	Montant
Chapitre 20 / Article 2031 / Opération 19 « FOYER DES JEUNES »	Frais d'études	767.06 €
TOTAL		767,06 €

CREDITS A REDUIRE :

Imputation	Nature	Montant
Chapitre 23 / Article 2313 / Opération 15 « ECOLE »	Constructions	767.06 €
TOTAL		767,06 €

2/ Règlement d'une facture COLAS concernant un cheminement piéton de 84 m² le long de la route départementale et enrobé de l'entrée de l'allée de Ker Arzel

CREDITS A OUVRIR :

Imputation	Nature	Montant
Chapitre 21 / Article 2152 / Opération 35 « VOIE VERTE »	Installations de voirie	7 432,20 €
TOTAL		7 432,20 €

CREDITS A REDUIRE :

Imputation	Nature	Montant
Chapitre 23 / Article 2313 / Opération 15 « ECOLE »	Constructions	7 432,20 €
TOTAL		7 432,20 €

- Report du paiement des loyers de la Capsule

David Roulleaux ajoute une information complémentaire concernant la Capsule. En effet, face aux difficultés de trésorerie que rencontre actuellement la gérante, il est proposé un report de paiement des loyers de septembre à décembre 2025 au 1^{er} trimestre 2026. La demande de délai de paiement sera faite directement auprès du service de gestion comptable car cela relève exclusivement de leur compétence. Pour mémoire, le montant du loyer mensuel s'élève à 500 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h24.

Liste des extraits de la séance du lundi 29 septembre 2025 :

Numéro d'ordre	Numéro interne	Titre	Vote Pour	Abstention	Vote Contre	Ne prend pas part au vote
	PV 23 06 2025	Approbation du PV du Conseil municipal du 23 juin 2025	17		1	
1	DEL2025_29_09_31	Organisation de réunions publiques et d'animations dans le cadre des élections politiques – fixation des tarifs de mise à disposition des locaux communaux et d'espaces publics de la commune	18			
2	DEL2025_29_09_32	Projet « La Capsule » : Rachat par Breizh Cité Cession de l'usufruit temporaire de la commune à Breizh Cité	18			
3	DEL2025_29_09_33	Projet « La Capsule » : Versement d'une subvention de 35 500 € à Finistère Habitat	17	1		
4	DEL2025_29_09_34	Projet « La Capsule » : Demande de subvention auprès de la CAPLD au titre du déficit foncier de l'opération « La Capsule »	17	1		
5	DEL2025_29_09_35	Mise en place et fonctionnement de sites de compostages de proximité – Convention de partenariat entre la commune de La Forest-Landerneau et la CAPLD	18			
6	DEL2025_29_09_36	Acquisition de 2 parcelles B1409 et B 521 - La Grande Palud	18			
7	DEL2025_29_09_37	Attribution et vote de la subvention à l'OGEC pour la restauration scolaire de l'école privée Sainte Anne	18			
8	DEL2025_29_09_38	Fixation de la cotisation 2025/2026 du Foyer des jeunes	18			

La Secrétaire de séance,
Pauline BENOIT

Le Maire,
David ROULLEAUX