



**PROCES-VERBAL**  
**CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU**  
**mercredi 14 décembre 2022**

# **Convocation du conseil municipal**

**du**

**14/12/2022**

-

Le conseil municipal d'AURAY (56) est convoqué, pour une session qui s'ouvrira le 14/12/2022 à 18 HEURES 00 à la Mairie ; une convocation comportant l'ordre du jour est adressée individuellement à chaque conseiller.

Fait à AURAY, le

Madame le Maire,

Claire MASSON

## ORDRE DU JOUR

~~~~~

- 1- DGS - APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DE CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2022 P.6
- 2- DGS - DÉMISSION DE MADAME MARIE-PAULE LE PÉVÉDIC - INSTALLATION DE MADAME FRÉDÉRIQUE HENRIO - MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES COMMISSIONS PERMANENTES "COHÉSION SOCIALE" , "URBANISME" , "TRAVAUX" , "ÉDUCATION-ENFANCE-JEUNESSE", "CULTURE-PATRIMOINE" P.7
- 3- DRH - MISE À JOUR DU TABLEAU DES EMPLOIS VILLE P.11
- 4- DRH - CRÉATION D'UN CONTRAT APPRENTISSAGE - DGS- MANAGER DU COMMERCE P.18
- 5- DGS - OUVERTURE DOMINICALE DES COMMERCES POUR L'ANNÉE 2023 P.25
- 6- DAC - ARCHIVES - PATRIMOINE - APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU MORBIHAN POUR L'EXPOSITION SUR LE NÉOLITHIQUE A LA CHAPELLE DU SAINT - ESPRIT - 2023 P.27
- 7- DAC - CENTRE CULTUREL ATHÉNA - APPROBATION D'UN MODÈLE DE CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE D'AURAY ET LES COMMUNES PARTENAIRES POUR LE FESTIVAL MELISCENES 2023 P.32
- 8- DAC - CENTRE CULTUREL ATHÉNA - APPROBATION D'UN TARIF DE VENTE A PRIX COUTANT DES CATALOGUES DE LA BIENNALE INTERNATIONALE DE MOSAÏQUE CONTEMPORAINE (2018 & 2022) P.37
- 9- DAC - VIE ASSOCIATIVE - APPROBATION D'UN TARIF DE LOCATION POUR LE STUDIO DE MUSIQUE DU PREMIER ETAGE P.38
- 10- DGS - PRINCIPE DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE 2023 / 2026 AVEC LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES (CAF) DU MORBIHAN P.40
- 11- DGS - GARDERIE PÉRI-SCOLAIRE DE L'ÉCOLE SAINTE-THÉRÈSE - APPROBATION D'UNE CONVENTION AVEC L'ASSOCIATION DES PARENTS D'ÉLÈVES - AUTORISATION À DONNER A MADAME LE MAIRE DE LA SIGNER P.52
- 12- DF - GRILLE TARIFAIRE: VOTE DES TARIFS 2023 LOCATION DE MATÉRIEL, OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL, HALLES PROVISOIRES, MARCHÉ, CIMETIÈRE, TAXES DE MISE EN FOURRIÈRE, COLLECTE DE DÉCHETS VERTS, PHOTOCOPIES, ÉVÉNEMENTIEL P.56

|                                                                                                                                                                           |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 13- DF - ADMISSION EN NON-VALEUR 2022 DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES -<br>BUDGET VILLE                                                                                       | P.62  |
| 14- DF - RÉNOVATION / EXTENSION DU COMPLEXE SPORTIF "LA FORET" -<br>AUTORISATION DE SIGNATURE DES MARCHÉS DE TRAVAUX ET DE L'AVENANT<br>N°2 AU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE | P.65  |
| 15- DF - LISTE DES MARCHÉS ATTRIBUÉS DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION<br>ACCORDÉE AU MAIRE                                                                                  | P.68  |
| 16- DF - OUVERTURE DES CRÉDITS AVANT LE VOTE DU BUDGET 2023                                                                                                               | P.69  |
| 17- DF - RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2023                                                                                                                          | P.71  |
| 18- DU - SIGNATURE PAR LA COMMUNE DU PROTOCOLE D'ACCORD DÉCRIVANT<br>L'ENSEMBLE DES ACTES LIÉS À L'OPÉRATION DE L'HÔTEL-DIEU ENTRE LES<br>PARTIES                         | P.108 |
| 19- DU - PRINCIPE DE L'ACQUISITION DE LA COUR ET DE LA CHAUFFERIE DU<br>SITE DE L'HÔTEL-DIEU                                                                              | P.162 |
| 20- DGS - ACTUALISATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES HALLES                                                                                                                 | P.349 |
| 21- DGS - PROJET BEL AIR - DÉMOLITION DE BÂTIMENTS                                                                                                                        | P.359 |

## SEANCE ORDINAIRE DU

**14/12/2022**

**Le mercredi 14 décembre 2022 à 18 HEURES 00**, le conseil municipal de la commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le mercredi 07 décembre 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de M prénomsrdt nomprsd, titre.

La séance a été publique.

### **Etaient Présents :**

Madame Claire MASSON, Monsieur Pierrick KERGOSIEN, Madame Marie LE CROM, Madame Adeline FERNANDEZ, Monsieur Benoît LE ROL, Madame Myriam DEVINGT, Madame Marie DUBOIS, Monsieur Julien BASTIDE, Madame Céline SPILBAUER, Monsieur Gurvan NICOL, Monsieur Stéphane RENAULT, Monsieur Edouard LASBLEY, Monsieur Pierre LE SCOUARNEC, Madame Claire PARENT MER, Madame Aurore HAREL, Madame Adeline AGENEAU, Monsieur Jean-Baptiste LE GUENNEC, Madame Charlotte NORMAND, Monsieur Patrick GEINDRE, Madame Françoise NAEL, Monsieur Bertrand VERGNE, Monsieur Benoît GUYOT, Madame Emmanuelle HERVIO, Monsieur Pierre-Yves CYFFERS, Mme Guenola QUILLAY, M. Ronan ALLAIN, Madame Frédérique HENRIO

### **Absents excusés :**

Monsieur Jean-François GUILLEMET (procuration donnée à Monsieur Pierre-Yves CYFFERS).

Madame Myriam DEVINGT : arrivée à la question 9 (procuration donnée à Madame Claire PARENT MER).

Madame Chantal SIMON (procuration donnée à Madame Adeline AGENEAU).

Madame Nathalie GUEMY (procuration donnée à Monsieur Pierre LE SCOUARNEC).

Monsieur Jean-Pierre SAUVAGEOT (procuration donnée à Monsieur Pierrick KERGOSIEN).

Monsieur Jean-Yves MAHEO (procuration donnée à Madame Françoise NAEL).

M. Ronan ALLAIN : départ à la question 17 (procuration donnée à Madame Frédérique HENRIO).

**Absent sans procuration : Monsieur Tangi CHEVAL**

**Secrétaires de séance : Monsieur Gurvan NICOL, Monsieur Bertrand VERGNE**

**1- DGS - APPROBATION DU PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DE CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2022**

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

Considérant qu'un exemplaire du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 16 novembre 2022 a été transmis avec la convocation à chaque membre avant la séance.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (31 voix pour),

1 n'a (ont) pas participé au vote :

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

**APPROUVE** le procès-verbal de la séance du 16 novembre 2022.

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022<br>Compte-rendu affiché le 15/12/2022<br>Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**2- DGS - DÉMISSION DE MADAME MARIE-PAULE LE PÉVÉDIC - INSTALLATION DE MADAME FRÉDÉRIQUE HENRIO - MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES COMMISSIONS PERMANENTES "COHÉSION SOCIALE" , "URBANISME" , "TRAVAUX" , "ÉDUCATION-ENFANCE-JEUNESSE" , "CULTURE-PATRIMOINE"**

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

Madame Marie-Paule LE PEVEDIC a fait part, par courrier en date du 30 novembre 2022, de sa volonté de démissionner du conseil municipal.

La démission d'un conseiller municipal est définitive dès sa réception par le Maire (article L. 2121-4 du C.G.C.T.).

Lorsqu'un conseiller municipal quitte le conseil municipal, il est remplacé par le candidat venant immédiatement après lui sur la liste. Si le candidat suivant sur la liste renonce à ce remplacement, le remplacement est effectué par le candidat suivant dans l'ordre de la liste et ce jusqu'à épuisement des noms sur la liste (art 270 du Code électoral).

Madame Frédérique HENRIO, suivante sur la liste « Unis pour Auray », indique par courrier en date du 07 décembre 2022, qu'elle accepte de remplacer Madame Marie-Paule LE PEVEDIC aux fonctions de conseillère municipale de la ville d'Auray.

Le règlement intérieur du conseil municipal d'Auray précise dans son article 33 :

*« Tout nouveau conseiller municipal est de droit membre des commissions permanentes dans lesquelles siègeait le conseiller municipal dont le siège s'est trouvé vacant et qu'il remplace. Toutefois, sont autorisées les permutations de commissions à commissions entre les membres d'une même liste. »*

Madame Marie-Paule LE PEVEDIC était membre des commissions permanentes suivantes :

- Cohésion Sociale
- Urbanisme
- Travaux
- Éducation, enfance, jeunesse
- Culture, patrimoine

Il est proposé qu'elle soit remplacée par Madame Frédérique HENRIO au sein de ces mêmes commissions.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **CONSTATE** l'installation de Madame Frédérique HENRIO en qualité de conseillère municipale ;
- **MODIFIE** le tableau tel que annexé ;
- **DÉCIDE** que Madame Frédérique HENRIO siègera au sein des commissions permanentes suivantes :
  - Cohésion Sociale
  - Urbanisme
  - Travaux
  - Éducation, enfance, jeunesse
  - Culture, patrimoine

DÉPARTEMENT

56

ARRONDISSEMENT

LORIENT

COMMUNE : AURAY

Communes de 1 000  
habitants et plus

Effectif légal du conseil municipal

33

**TABLEAU DU CONSEIL MUNICIPAL****(art. L. 2121-1 du code général des collectivités territoriales – CGCT)**

L'ordre du tableau détermine le rang des membres du conseil municipal. Après le maire, prennent rang, dans l'ordre du tableau, les adjoints puis les conseillers municipaux.

L'ordre du tableau des adjoints est déterminé, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 2122-7-2 et du second alinéa de l'article L. 2113-8-2 du CGCT, par l'ordre de nomination et, entre adjoints élus le même jour sur la même liste de candidats aux fonctions d'adjoints, par l'ordre de présentation sur cette liste.

L'ordre du tableau des conseillers municipaux est déterminé :

1° Par la date la plus ancienne de leur élection intervenue depuis le dernier renouvellement intégral du conseil municipal ;

2° Entre conseillers élus le même jour, par le plus grand nombre de suffrages obtenus ;

3° Et, à égalité de voix, par la priorité d'âge.

Une copie du tableau est transmise au préfet au plus tard à 18 heures le lundi suivant l'élection du maire et des adjoints (art. R. 2121-2 du CGCT).

| Fonction <sup>1</sup> | Qualité<br>(M. ou Mme) | NOM ET PRÉNOM            | Date de naissance | Date de la plus<br>récente élection<br>à la fonction | Suffrages obtenus par<br>la liste<br>(en chiffres) |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Maire                 | Mme                    | MASSON Claire            | 23/04/1968        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Premier adjoint       | M.                     | KERGOSIEN Pierrick       | 08/11/1974        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Deuxième adjoint      | Mme                    | LE CROM Marie            | 18/10/1985        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Troisième adjoint     | M.                     | GUILLEMET Jean-François  | 26/07/1982        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Quatrième adjoint     | Mme                    | PARENT MER Claire        | 19/12/1980        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Cinquième adjoint     | M.                     | CHEVAL Tangi             | 22/05/1981        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Sixième adjoint       | Mme                    | DEVINGT Myriam           | 24/04/1988        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Septième adjoint      | M.                     | LE ROL Benoît            | 12/04/1976        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Huitième adjoint      | Mme                    | DUBOIS Marie             | 12/02/1961        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Neuvième adjoint      | M.                     | BASTIDE Julien           | 10/01/1977        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | SIMON Chantal            | 10/06/1955        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | GUEMY Nathalie           | 27/03/1962        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | SAUVAGEOT Jean-Pierre    | 04/05/1973        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | NICOL Gurvan             | 22/10/1976        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | RENAULT Stéphane         | 03/08/1977        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | LASBLEY Edouard          | 07/02/1978        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | LE SCOUARNEC Pierre      | 07/11/1979        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | FERNANDEZ Adeline        | 07/02/1979        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | HAREL Aurore             | 24/10/1982        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | AGENEAU Adeline          | 16/07/1983        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | LE GUENNEC Jean-Baptiste | 09/03/1990        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | NORMAND Charlotte        | 14/04/1993        | 28/06/2020                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | GEINDRE Patrick          | 06/05/1951        | 28/06/2020                                           | 1296                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | MAHEO Jean-Yves          | 10/08/1951        | 28/06/2020                                           | 1296                                               |
| Conseiller municipal  | Mme                    | NAEL Françoise           | 31/12/1973        | 28/06/2020                                           | 1296                                               |
| Conseiller municipal  | M.                     | VERGNE Bertrand          | 27/07/1976        | 28/06/2020                                           | 1296                                               |

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

10/372

<sup>1</sup> Préciser : maire, adjoint (indiquer le numéro d'ordre de l'adjoint) ou conseiller.

| Fonction <sup>(1)</sup> | Qualité<br>(M. ou Mme) | NOM ET PRÉNOM       | Date de naissance | Date de la plus<br>récente élection<br>à la fonction | Suffrages obtenus par<br>la liste<br>(en chiffres) |
|-------------------------|------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Conseiller municipal    | M.                     | GUYOT Benoît        | 18/03/1958        | 28/06/2020                                           | 563                                                |
| Conseiller municipal    | Mme                    | HERVIO Emmanuelle   | 17/12/1971        | 28/06/2020                                           | 563                                                |
| Conseiller municipal    | M.                     | CYFFERS Pierre-Yves | 12/02/1977        | 15/09/2021                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal    | Mme                    | SPIILBAUER Céline   | 03/06/1978        | 06/07/2022                                           | 1953                                               |
| Conseiller municipal    | Mme                    | QUILLAY Guénola     | 18/11/1978        | 21/09/2022                                           | 1296                                               |
| Conseiller municipal    | M.                     | ALLAIN Ronan        | 02/02/1988        | 16/11/2022                                           | 771                                                |
| Conseiller municipal    | Mme                    | HENRIO Frédérique   | 17/01/1968        | 14/12/2022                                           | 771                                                |

Cachet de la mairie :

Certifié par le maire,

A Auray, le 14 décembre 2022

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

### **3- DRH - MISE À JOUR DU TABLEAU DES EMPLOIS VILLE**

Monsieur Pierrick KERGOSIEN, 1er adjoint, expose à l'assemblée :

Vu le code général de la fonction publique ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983, modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires ;

Vu la loi n°84-53 du 2 janvier 1984, modifiée, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

Conformément à l'article 34 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Vu l'avis de la commission ressources humaines du 21 novembre 2022,

Vu l'avis du comité technique paritaire du 2 décembre 2022.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et à temps non complet nécessaire au fonctionnement des services.

Considérant la nécessité de supprimer et de créer des emplois afin de satisfaire les besoins des services, il est proposé de modifier, de la manière suivante, le tableau des emplois de la Ville d'Auray (emplois permanents) :

| Grade                                                                                                           | Temps de travail | Suppression | Création | Date d'effet | Motif                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chargé de projet pour la préfiguration d'une épicerie sociale et/ou solidaire sur son territoire - catégorie A. | 28h              |             | 1        | 01/01/2023   | Voir projet fiche de poste joint/ financement à hauteur de 70 % du poste (soit reste à charge 10 000 euros) |
| Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe                                                    | 3h               | 1           |          | 01/01/2023   | Enseignant Flûte / moins d'inscriptions élèves                                                              |
| Assistant d'enseignement artistique principal de 1ère classe                                                    | 2h               |             | 1        | 01/01/2023   | Enseignant Flûte / moins d'inscriptions élèves                                                              |
| Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe                                                    | 4h               | 1           |          | 01/01/2023   | Enseignant chant / moins d'inscription élèves                                                               |
| Assistant d'enseignement artistique principal de 1ème classe                                                    | 3,75h            |             | 1        | 01/01/2023   | Enseignant chant / moins d'inscription élèves                                                               |
| Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe                                                    | 19h              | 1           |          | 01/01/2023   | Enseignant formation musicale / moins d'inscription élèves                                                  |
| Assistant d'enseignement artistique principal de 2ème classe                                                    | 18h              |             | 1        | 01/01/2023   | Enseignant formation musicale / moins d'inscription élèves                                                  |
| Agent d'animation                                                                                               | Temps complet    | 1           |          | 01/01/2023   | Responsable ALSH Tabarly et Diwan                                                                           |
| Animateur                                                                                                       | Temps complet    |             | 1        | 01/01/2023   | Responsable ALSH Tabarly et Diwan/ réussite concours                                                        |

|                                         |     |   |   |            |                              |
|-----------------------------------------|-----|---|---|------------|------------------------------|
| Cadre d'emplois des adjoints techniques | 18h | 1 |   | 01/01/2023 | Résorption emplois précaires |
| Cadre d'emplois des adjoints techniques | 21h |   | 1 | 01/01/2023 | Résorption emplois précaires |
| Cadre d'emplois des adjoints techniques | 25h | 1 |   | 01/01/2023 | Résorption emplois précaires |
| Cadre d'emplois des adjoints techniques | 28h |   | 1 | 01/01/2023 | Résorption emplois précaires |
| Cadre d'emplois des adjoints techniques | 18h | 1 |   | 01/01/2023 | Résorption emplois précaires |
| Cadre d'emplois des adjoints techniques | 21h |   | 1 | 01/01/2023 | Résorption emplois précaires |

Tous les postes de catégorie C sont créés sur le cadre d'emplois auquel appartient l'agent et non plus sur le grade, cela permet davantage de souplesse lors des nominations et des avancements de grade.

A reçu un avis favorable en commission ressources humaines police municipale du 21/11/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (23 voix pour),

9 abstention(s) :

Monsieur GEINDRE, Monsieur MAHEO, Madame NAEL, Monsieur VERGNE, Monsieur GUYOT, Madame HERVIO, Mme QUILLAY, M. ALLAIN, Madame HENRIO

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **ADOpte** la mise à jour ainsi proposée du tableau des effectifs, qui prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023
- **ADOpte** le tableau des emplois qui prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023,
- **DIT** que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans ces emplois sont inscrits au budget 2023 de la Ville d'Auray - chapitre 012 - articles 64111 et suivants.



**La Ville d'AURAY (Morbihan) - 14 564 habitants  
recrute  
UN(E) CHARGÉ(E) DE PROJET  
pour la préfiguration d'une épicerie sociale et/ou solidaire sur son territoire**

en contrat de projet de 18 mois

## **CONTEXTE**

Pour répondre à des préoccupations croissantes au sein de la population, la Ville d'Auray a décidé de mettre en œuvre une politique alimentaire volontariste en tenant compte des enjeux sociaux, écologiques et économiques propres à son territoire.

Le projet de la Ville se décline suivant 3 axes :

- Favoriser l'accès à tous à une alimentation saine et durable, quels que soient l'âge et les revenus
- Développer l'agriculture biologique sur son territoire
- Re-municipaliser la production des repas pour les scolaires

Avec cette ambition de rendre une alimentation saine et durable à la portée de tous, la ville d'Auray s'inscrit en partenariat avec le CCAS d'Auray dans une démarche de préfiguration d'épicerie sociale et solidaire afin de définir en lien avec les acteurs du territoire et les bénéficiaires les modèles qui correspondent le mieux au besoin identifié sur notre territoire.

## **DESCRIPTIF DE L'EMPLOI**

Rattachée à la direction générale des services au sein du service Développement Durable, le ou la chargé(e) de projet devra réaliser une étude de préfiguration d'épicerie sociale et/ou solidaire sur le territoire, en lien étroit avec le CCAS, les associations et les bénéficiaires de l'aide alimentaire selon une méthodologie de projet.

L'opération de préfiguration s'effectuera en plusieurs étapes :

- Actualisation du diagnostic et proposition d'axes de travail
- Etude détaillée des scénarios possibles
- Transition vers la mise en œuvre

## **MISSIONS :**

### **Définir et formaliser le projet :**

- fixer les objectifs stratégiques et opérationnels de l'épicerie solidaire,
- identifier les publics bénéficiaires,
- déterminer le rôle et le place de l'épicerie dans son territoire,

Conseil municipal de la Ville d'Auray du 14 décembre 2022

- dimensionner le projet

**Détailler les modalités de fonctionnement de la future épicerie solidaire :**

- déterminer les moyens matériels et humains requis,
- identifier les sources d'approvisionnement,
- planifier les animations et ateliers prévus au sein de l'épicerie,
- déterminer les instances de gouvernance,
- formaliser les circuits d'accès, les modalités d'achats, le temps d'ouverture, etc.

**Définir le budget prévisionnel :**

- identifier les principaux postes de dépenses et de recettes,
- construire des budgets prévisionnels d'investissement et de fonctionnement,
- identifier les pistes de financements.

**PROFIL DU CANDIDAT**

- Titulaire d'un Master intervention et développement social ou management des organisations du secteur sanitaire et social / BTS ou diplôme d'état en économie sociale et familiale avec expérience dans la gestion de projet
- Aptitude à travailler en autonomie et à rendre compte de son travail
- Aisance rédactionnelle et relationnelle (sens du contact et de l'écoute)
- Capacité d'analyse et esprit de synthèse
- Disponibilité et capacité d'adaptation
- Maîtrise des outils de bureautique
- Maîtrise des méthodes d'animation
- Permis B

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

- Rémunération statutaire et régime indemnitaire
- Temps de travail annualisé sur une base de 28h hebdomadaire
- Déplacements à prévoir
- Animations et réunions de travail possibles soir et we

**Adresser lettre de motivation et curriculum vitae (précisant une adresse courriel),  
copie du(des) diplôme(s)**

**par courrier à :**

**Madame le Maire d'Auray – DAGRH – RECRUT/ALIM  
100 Place de la République – BP 10610 – 56406 AURAY**

**ou par courriel (sous format pdf) à :**

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022 [drh@ville.auray.fr](mailto:drh@ville.auray.fr)

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **INTERVENTIONS**

### **Françoise NAEL**

Nous allons nous abstenir pour ce bordereau compte-tenu de l'embauche d'un chargé de projet pour l'étude de l'épicerie sociale. J'ai une question, car vous notez que le poste sera financé à hauteur de 70%, mais vous nous avez dit samedi qu'il serait financé à hauteur de 60% ?

### **Pierrick KERGOSIEN**

La quotité de travail est de 70 %, le reste à charge sera de 10 000 euros. Il s'agit donc bien de 70% de subventions sur une quotité de 70%.

### **Patrick GEINDRE**

C'est une subvention de qui ?

### **Charlotte NORMAND**

C'est une subvention de la DRAAF : Direction de l'Alimentation et de l'Agriculture.

### **Ronan ALLAIN**

Ce bordereau rassemble deux éléments bien différents. Nous voyons la transformation et l'évolution de l'emploi d'une part car vous parlez de résorption de la précarité et la création de nouveaux emplois d'autre part. Est-ce qu'il serait possible, lorsque vous présenterez une prochaine fois ce genre de tableaux, de scinder en 2 éléments, en 2 bordereaux distincts, ou en deux parties dans le bordereau pour que l'on puisse bien voir où sont les créations et où sont les évolutions ?

Concernant le nouveau poste que vous souhaitez créer, de chargé de projet pour la préfiguration une épicerie sociale et solidaire. C'est un poste de catégorie A quand même. Vous indiquez un financement de 70%. Dans la mesure où ce type de financement est habituellement limité dans le temps, puisque c'est une aide à court terme, pourriez-vous nous indiquer pour combien de temps ce financement de 70% est garanti ? Et nous verrons dans la présentation du Rapport d'Orientation Budgétaire qu'il y a une majoration importante des dépenses de personnel et surtout une capacité d'autofinancement qui deviendra négative selon vos projections dès 2025 et la ville ne peut plus se permettre de poursuivre ces recrutements sans prendre en considération ce point.

Sur ce poste de catégorie A pour la préfiguration de l'épicerie sociale et solidaire, pourquoi n'avez-vous pas privilégié un CDD sur 18 mois par exemple pour étudier tous les aspects de la création de cette épicerie et décider ensuite, en fonction de l'évolution du budget, du maintien ou non de cet emploi ?

C'est pour ces raisons que nous nous abstenons sur ce vote.

### **Pierrick KERGOSIEN**

Monsieur Allain je n'ai pas compris votre première question, je vais vous demander de la préciser.

### **Ronan ALLAIN**

La première question est une demande de scinder en deux ces tableaux parce que vous présentez une partie des emplois donc une évolution interne et une autre partie c'est de la création. Tout est mélangé dans le même tableau.

### **Pierrick KERGOSIEN**

Nous pourrions mais quand il y a une suppression et une création en face c'est que c'est une modification du poste et quand il y a une création tout court c'est que c'est une création. Mais si vous le souhaitez nous pouvons scinder pour que cela soit plus facile pour vous.

Pour le deuxième sujet, nous ne vous avons pas attendu pour réfléchir sur l'adossé d'une typologie de contrats sur la mission puisqu'en fait on est bien sûr un contrat de mission à durée déterminée qui est adossé à la durée de la mission et donc adossé à la durée de la subvention.

Je laisse Charlotte Normand préciser les choses si je n'ai pas été complet sur ce sujet.

### **Charlotte NORMAND**

Pour préciser c'est un appel à un projet qui est récurrent, qui paraît tous les ans, auquel il sera possible de repostuler. Mais la mairie n'a pas vocation à financer ce poste sur le long terme parce qu'il est important que les structures d'aide alimentaire se saisissent de cet enjeu. Mais elles pourront aussi postuler à cet appel à projets dans le futur et nous pourrions les y aider. Donc en fait il y a une visibilité mais nous n'avons pas vocation à garder cette charge.

### **Ronan ALLAIN**

Je vous remercie pour ces précisions qui n'étaient pas notifiées dans le bordereau.

### **Pierrick KERGOSIEN**

Juste une précision, au niveau de la politique RH, nous sommes bien dans la déprécarisation mais nous ne le faisons pas de façon hors sol. Quand nous avons une mission temporaire, nous adossons le contrat de travail à la temporalité de la mission attendue.

### **Claire MASSON**

C'est le cas d'ailleurs pour d'autres contrats, sur l'alimentation ou sur les énergies où nous avons des contrats sur des missions ponctuelles, donc ce sont des CDD.

#### **4- DRH - CRÉATION D'UN CONTRAT APPRENTISSAGE - DGS- MANAGER DU COMMERCE**

Monsieur Pierrick KERGOSIEN, 1er adjoint, expose à l'assemblée :

Vu le Code du travail ;

Vu la loi n° 92-675 du 17 juillet 1992 modifiée portant diverses dispositions relatives à l'apprentissage, à la formation professionnelle et modifiant le Code du travail ;

Vu la loi n° 2018-771 du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel ;

Vu la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique ;

Vu l'ordonnance n° 2020-387 du 1<sup>er</sup> avril 2020 portant mesures d'urgence en matière de formation professionnelle ;

Vu le décret n° 2018-1347 du 28 décembre 2018 relatif à la rémunération des apprentis ;

Vu le décret n° 2019-1489 du 27 décembre 2019 relatif au dépôt du contrat d'apprentissage ;

Vu le décret n° 2020-373 du 30 mars 2020 relatif à la rémunération des apprentis et portant diverses adaptations de la partie réglementaire du Code du travail relatives à l'apprentissage ;

Vu le décret n° 2020-478 du 24 avril 2020 relatif à l'apprentissage dans le secteur public non industriel et commercial ;

Vu le décret n° 2020-786 du 26 juin 2020 relatif aux modalités de mise en œuvre de la contribution du Centre National de la Fonction Publique Territoriale au financement des frais de formation des apprentis employés par les collectivités territoriales et les établissements publics en relevant ;

Considérant que l'apprentissage est un contrat de droit privé par lequel l'employeur s'engage, outre le versement d'un salaire, à assurer à l'apprenti une formation professionnelle complète, dispensée pour partie en entreprise et pour partie en centre de formation d'apprentis ou section d'apprentissage (article L. 6221-1 du Code du travail) ;

Considérant que l'apprenti s'oblige, en retour, en vue de sa formation, à travailler pour cet employeur, pendant la durée du contrat, et à suivre cette formation (article L. 6221-1 du Code du travail) ;

Considérant que l'apprentissage permet à des personnes âgées de 16 à 29 ans révolus d'acquérir des connaissances théoriques dans une spécialité et de les mettre en application dans une collectivité territoriale ;

Considérant que cette formation en alternance est sanctionnée par la délivrance d'un diplôme ou d'un titre ;

Considérant que la rémunération est versée à l'apprenti en tenant compte de son âge et de sa progression dans le ou les cycles de formation qu'il poursuit, elle est calculée en pourcentage du S.M.I.C (de 27 à 100%) ;

Considérant que ce dispositif présente un intérêt tant pour les jeunes accueillis que pour les services accueillants, compte tenu des diplômes préparés par les postulants et des qualifications requises par lui ;

A reçu un avis favorable en commission ressources humaines police municipale du 21/11/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

**DÉCIDE** de recourir au contrat d'apprentissage,

**DÉCIDE** de conclure, à compter décembre 2022 un contrat d'apprentissage à la direction générale des services - manager du commerce :

| Service d'accueil de l'apprenti | Fonctions de l'apprenti                           | Diplôme ou titre préparé par l'apprenti | Durée de la formation      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------|
| manager du commerce             | Développement et animation des territoires ruraux | BTS                                     | 2 ans (3290h de formation) |

**PRÉCISE** que les crédits nécessaires sont inscrits au budget ;

**AUTORISE** Madame Le Maire à signer tout document relatif à ce dispositif et notamment les contrats d'apprentissage ainsi que les conventions conclues avec les Centres de Formation d'Apprentis.



18 MAR. 2022

Mairie - Auray  
100 place de la République  
56400 Auray

Ploërmel, le 16 mars 2022

Madame, Monsieur,

Le LYCÉE LA TOUCHE (56), ouvre en septembre 2022 une formation BTS DATR (**Développement et Animation des Territoires Ruraux**) par APPRENTISSAGE. Cette formation est l'opportunité de recruter un chargé de mission au salaire maîtrisé, pour une collectivité qui souhaite développer son attractivité.

Fidéliser sa population sur son territoire est un véritable enjeu pour les territoires ruraux. Aussi, je vous invite à profiter de ce nouveau dispositif à nos côtés, ce qui vous permettra, comme d'autres collectivités de Bretagne, de vous inscrire dans une démarche active d'attractivité.

Le BTS DATR forme des professionnels polyvalents qui interviennent dans la conception, la mise en œuvre, l'animation et la gestion de projets de service, que vous aurez définis ou qu'ils pourront vous proposer.

#### 1 - DÉVELOPPER LES INNOVATIONS DE PROJETS

A ce titre, l'apprenti(e) est capable de développer des projets qui répondront aux besoins de vos habitants et créeront des services innovants au cœur des attentes de chacun :

- Tiers Lieu / Co-working
- Logements partagés
- Maison de santé rurale
- Epicerie associative
- Commerce de proximité
- Marchés de producteurs ...

#### 2 - DIAGNOSTIC DES TERRITOIRES

Il sera également capable d'effectuer un diagnostic de votre territoire afin de vous proposer les services opportuns à votre développement et en assurer la mise en œuvre.

Je vous prie de trouver, ci-joint, notre support d'information et vous invite à contacter **Fanny Le Boulh**, afin d'échanger sur votre projet ou vos attentes - **02 97 73 32 89** - [flebulh@lycee-latouche.fr](mailto:flebulh@lycee-latouche.fr)

Nous vous invitons à prendre contact au plus tôt afin de préparer ensemble l'intégration de votre apprenti(e) pour la rentrée de septembre 2022.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations,

M. HEURTEBIS  
Chef d'Établissement

DEVELOPPEZ  
L'ATTRACTIVITÉ  
DE VOTRE  
TERRITOIRE

PREPAREZ VOTRE  
PROJET D'APPRENTISSAGE  
**BTS DATR** DÉVELOPPEMENT ANIMATION  
DES TERRITOIRES RURAUX



POUR DÉVELOPPER, ANIMER LA VIE LOCALE  
UN TERRITOIRE, UN SÉJOURNANT

## CONDUITE ET ANIMATION DE PROJETS

PROJET D'APPRENTISSAGE  
D'UN TERRITOIRE



PROJET D'APPRENTISSAGE  
D'UN TERRITOIRE



PROJET D'APPRENTISSAGE  
D'UN TERRITOIRE



PROJET D'APPRENTISSAGE  
D'UN TERRITOIRE



PROJET D'APPRENTISSAGE  
D'UN TERRITOIRE

## DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE



### ABOUTISSEMENT DU PROJET GARANTI

L'obtention du diplôme de votre apprenti est soumise à l'aboutissement de votre projet et l'expérience du lycée La Touche dans l'apprentissage vous garantit le résultat. Diplôme reconnu au RNCP.



### ENGAGEMENT TRIPARTITE :

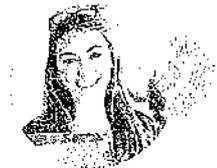
VOUS, L'APPRENTI(E), LE LYCÉE LA TOUCHE



### INVESTISSEMENT FAIBLE

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Pour les 18-20 ans | 40 % SMIC / 609 € |
| Pour les 21-25 ans | 50 % SMIC / 850 € |

Pour les 26 ans et + : 100% du SMIC  
+ Exonération des cotisations sociales limitées à 7% du SMIC  
+ Exonération des charges patronales pour les moins de 11 salariés et partie > à 11 salariés.  
+ Des aides spécifiques  
(SMIC BRUT 2022 : 1603,12 €)



ÉCHANGÉONS VOS PROJETS, ÉCHANGÉONS SUR VOTRE PROJET

**LYCÉE LA TOUCHE**

LYCÉE LA TOUCHE - ROUTE DE DINAN - 56800 POËRMEL



# RECRUTEZ UN(E) APPRENTI(E) BTS DATR

DÉVELOPPEMENT  
ANIMATION  
DES TERRITOIRES  
RURAUX

POUR DÉVELOPPER,  
ANIMER LA VIE LOCALE  
ET DÉVELOPPER VOS COMPÉTENCES



## SA MISSION

L'APPRENTI(E), travaillera selon la mission que vous lui confierez.

Il (elle) pourra effectuer un diagnostic de territoire qui vous permettra d'analyser les attentes de votre population et les besoins liés à votre territoire.

Il (elle) pourra assurer le conseil et le suivi de projets de vie locale que vous aurez choisi(s), en assurant la mise en oeuvre et l'animation.



## DÉROULEMENT DE LA FORMATION

**Durée : alternance sur deux ans  
3290 h de formation en centre sur 2 ans :**

- 40 semaines en centre de formation au Lycée La Touche (21 semaines la première année et 19 semaines la deuxième année)
- 54 semaines en entreprise (26 semaines la première année / 28 semaines la deuxième année)
- 5 semaines de congés par an



## LES EMPLOIS VISÉS PAR LE DIPLÔME

- Animateur/trice du développement territorial, de patrimoine, socio-éducatif
- Chargé(e) de développement local, de promotion touristique
- Conseiller(e) en développement local
- Agent d'accueil touristique
- Assistant(e) de communication
- Gestionnaire de structures de services (association, syndicat, commune, organisme)
- Chargé(e) d'insertion professionnelle
- Chargé(e) de mission



Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **5- DGS - OUVERTURE DOMINICALE DES COMMERCES POUR L'ANNÉE 2023**

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

L'article L 3132-26 du code du travail, dans sa rédaction issue de la loi Macron entrée en vigueur le 8 août 2015 énonce : Dans les établissements de commerce de détail où le repos hebdomadaire a lieu normalement le dimanche, ce repos peut être supprimé les dimanches désignés, pour chaque commerce de détail, par décision du maire prise après avis du conseil municipal. Le nombre de ces dimanches ne peut excéder douze par année civile. La liste des dimanches est arrêtée avant le 31 décembre, pour l'année suivante. Elle peut être modifiée dans les mêmes formes en cours d'année, au moins deux mois avant le premier dimanche concerné par cette modification.

Lorsque le nombre de ces dimanches excède cinq, la décision du maire est prise après avis conforme de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre. A défaut de délibération dans un délai de deux mois suivant sa saisine, cet avis est réputé favorable. Pour les commerces de détail alimentaire dont la surface de vente est supérieure à 400m<sup>2</sup>, lorsque les jours fériés mentionnés à l'article L 3133-1, à l'exception du 1er mai, sont travaillés, ils sont déduits par l'établissement des dimanches désignés par le maire au titre du présent article, dans la limite de trois.

Par ailleurs, l'article R 3132-21 du code du travail indique : L'arrêté du maire ou, à Paris, du Préfet de Paris relatif à la dérogation au repos dominical pour les commerces de détail prévu à l'article L 3132-26, est pris après avis des organisations d'employeurs et de salariés intéressés.

Vu le code du travail et notamment ses articles L 3132-26, L 3132-27, L 3132-27-1, L 3132-25-4 et R 3132-21,

Considérant l'intérêt économique représenté par ces dispositions et leurs effets bénéfiques sur la consommation des ménages ;

Considérant qu'il y a lieu de générer une attractivité commerciale forte, potentiellement en lien avec les évènements festifs et commerciaux qui rythment la vie locale ;

Considérant les demandes formulées par les commerçants et la Fédération Auray Préférence d'ouvrir :

- le dimanche 15 janvier 2023 ,
- le dimanche 02 juillet 2023 ,
- le dimanche 27 août 2023,
- les dimanches 10, 17, 24 et 31 décembre 2023.

Considérant que l'avis de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique a été sollicité par courrier du Maire en date du 12 septembre 2022 ;

Considérant la consultation des organisations syndicales suivantes : CFTC, CGT-FO, CFDT, CFE-CGC, Solidaires 56 et UNSA réalisée par courrier envoyé le 12 septembre 2022 ;

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Considérant la consultation des organisations professionnelles suivantes : union professionnelle artisanale, union des entreprises du Morbihan, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat réalisée par courrier envoyé le 12 septembre 2022 ;

Considérant que s'agissant des droits des salariés, le code du travail (articles L 3132-27 et L 3132-25-4) prévoit que seuls les salariés volontaires ayant donné leur accord par écrit à leur employeur peuvent travailler le dimanche, que chaque salarié privé de son repos dominical perçoit une rémunération au moins égale au double de la rémunération normalement due pour une durée équivalente ainsi qu'un repos compensateur équivalent en temps et que ce repos compensateur sera accordé collectivement ou par roulement dans la quinzaine qui précède ou suit la suppression du repos.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** quant à l'autorisation d'ouverture des commerces de détail :

- le dimanche 15 janvier 2023,
- le dimanche 02 juillet 2023,
- le dimanche 27 août 2023,
- les dimanches 10, 17, 24 et 31 décembre 2023.

- **DIT** que chaque commerce devra s'assurer des conditions propres à son activité.

- **AUTORISE** Madame le Maire à prendre un arrêté fixant la liste des dimanches pour lesquels chaque commerce est autorisé à ouvrir.

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022<br>Compte-rendu affiché le 15/12/2022<br>Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **6- DAC - ARCHIVES - PATRIMOINE - APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU MORBIHAN POUR L'EXPOSITION SUR LE NÉOLITHIQUE A LA CHAPELLE DU SAINT - ESPRIT - 2023**

Monsieur Pierre-Yves CYFFERS, Conseiller municipal, expose à l'assemblée :

Chaque année, dans le cadre de sa mission de valorisation, le Département du Morbihan (direction adjointe patrimoine et archives) propose aux différents types de publics une exposition mettant en lumière un aspect de l'histoire morbihannaise sur le site des archives départementales.

En 2022-2023, le département mettra en valeur la période néolithique et ses expressions morbihannaises à travers une exposition strictement itinérante. Elle sera présentée dans cinq lieux culturels du département permettant un rayonnement territorial et une mise en valeur du patrimoine néolithique local. Ces ancrages présenteront ainsi le patrimoine néolithique selon des axes distincts, adaptés aux territoires dans lesquels elle sera présentée.

L'exposition « -5000 ans av. J.-C. en Morbihan, le Néolithique s'explique » se focalisera sur les expressions locales du Néolithique et les actualités de la recherche archéologique en s'implantant dans les villes de :

- Lorient (Hôtel Gabriel, du 26 mars au 11 septembre 2022)
- Josselin (Chapelle de la Congrégation, du 17 septembre au 20 novembre 2022)
- Gourin (Domaine de Tronjoly, du 1er décembre 2022 au 28 février 2023)
- Muzillac (Salle Adélaïde, du 1er juin au 16 juillet 2023)
- Auray (Chapelle du Saint-Esprit, du 22 juillet 2023 au 11 octobre 2023)

Les engagements de chacune des parties et les modalités d'organisation sont précisées dans la convention de partenariat ci-jointe.

A reçu un avis favorable en commission culture patrimoine du 24/11/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** le projet de convention de partenariat entre la Ville d'Auray et le Conseil Départemental du Morbihan pour l'organisation de l'exposition sur le Néolithique à la Chapelle du Saint – Esprit en 2023.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention ainsi que tous les documents afférents.

---

**Convention de mise à disposition de l'exposition  
5000 ans av. J.-C. en Morbihan, le Néolithique s'explique**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

Raison sociale: **Département du Morbihan**

Adresse : 2 rue de Saint-Tropez – CS 82400 – 56009 VANNES Cedex

Licences entrepreneur de spectacles : 1-1123191/1-1123192/1-1123193/1-1123196/2-1123194/3-1123195

Représenté par : David LAPPARTIENT en qualité de : Président du Conseil départemental

Ci-après désigné par *le département*, d'une part,

**ET**

Raison sociale : **Ville d'Auray**

Siège social : 100 place de la République – BP 10610 – 56 406 AURAY Cedex

Représenté par : Claire MASSON en qualité de : Maire de la ville d'Auray

Ci-après dénommé *le lieu d'accueil*, d'autre part,

**PRÉAMBULE**

Chaque année, dans le cadre de sa mission de valorisation, le département (direction adjointe patrimoine et archives) propose aux différents types de publics une exposition mettant en lumière un aspect de l'histoire morbihannaise sur le site des archives départementales.

En 2022-2023, le département mettra en valeur la période néolithique et ses expressions morbihannaises à travers une exposition strictement itinérante. Elle sera présentée dans cinq lieux culturels du département permettant un rayonnement territorial et une mise en valeur du patrimoine néolithique local. Ces ancrages présenteront ainsi le patrimoine néolithique selon des axes distincts, adaptés aux territoires dans lesquels elle sera présentée.

L'exposition se focalisera sur les expressions locales du Néolithique et les actualités de la recherche archéologique en s'implantant dans les communes de :

- Lorient (Hôtel Gabriel, du 26 mars au 11 septembre 2022)
  - Josselin (Chapelle de la Congrégation, du 17 septembre au 20 novembre 2022)
  - Gourin (Domaine de Tronjoly, du 1<sup>er</sup> décembre 2022 au 28 février 2023)
  - Muzillac (Salle Adélaïde, du 1<sup>er</sup> juin au 16 juillet 2023)
  - Auray (Chapelle du Saint-Esprit, du 22 juillet 2023 au 11 octobre 2023)
- Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les engagements respectifs pris par le département et le lieu d'accueil dans le cadre de la mise à disposition de l'exposition - *5000 ans av. J.-C. en Morbihan, le Néolithique s'explique*.

## **ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DU LIEU D'ACCUEIL**

### 2.1– Principe de gratuité

Il est convenu d'un principe de gratuité pour l'entrée de l'exposition et pour les ateliers qui seront menés à partir des dispositifs mis à disposition par le département (mallette pédagogique). Il est noté ici que les animations spécifiques développées par le lieu d'accueil et qui seront menées hors temps scolaire pourront être payantes.

### 2.2 – Ouverture au public

Le lieu d'accueil doit présenter un système d'alarme en fonctionnement lorsque l'exposition est fermée au public. Lors de l'ouverture au public, une surveillance doit être assurée.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DU DÉPARTEMENT**

### 3.1– Communication

En ce qui concerne la communication, le graphisme et la réalisation des supports de communication sont assurés et développés par le département. Des versions numériques modifiables ou modifiées seront transmises au lieu d'accueil qui les diffuse. Le département la renforce par ses canaux de diffusion internes (collèges ; médiathèques).

### 3.2 – Proposition de dispositifs de médiation

Le département mettra à disposition des dispositifs de médiation et d'animation autour de l'exposition, adaptés selon les moyens et enjeux des territoires d'accueil : visites de scolaires, ateliers, visites de sites, prêt de mallettes pédagogiques, participation à l'organisation dans le cadre d'événements nationaux (type Journées Nationales de l'Archéologie et Journées Européennes du Patrimoine), organisation d'une performance artistique.

### 3.3 – Protocole technique du parcours d'exposition

Le département mettra à disposition des lieux d'accueil des protocoles pour allumer et éteindre l'exposition et formera directement les personnes qui seront en charge du projet dans les territoires (visite de l'exposition, prise en main des dispositifs de médiation).

Le montage et le démontage des mobiliers de l'exposition seront assurés par l'agence de scénographie La Volumerie. Le temps de montage est de deux jours ouvrés. Le conditionnement et le transport des biens archéologiques mobiliers seront quant à eux assurés par le département.

## **ARTICLE 4 – ASSURANCES**

Le département déclare avoir souscrit les assurances nécessaires à la couverture des risques liés au transport ainsi qu'à l'installation de l'exposition dans le lieu d'accueil et à son démontage. Il devra souscrire une assurance « de dou à clou ».

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Le lieu d'accueil devra souscrire une assurance couvrant la période de l'exposition, du 18/07/2023 au 14/10/2023 ainsi que la durée de stockage des éléments.

Les activités exercées par le lieu d'accueil sont placées sous sa responsabilité exclusive. À ce titre, elle devra souscrire tout contrat d'assurance de façon à couvrir sa propre responsabilité et de telle sorte que celle du département ne puisse être ni recherchée, ni même inquiétée.

• *En cas de problème sur un des éléments de l'exposition lors de sa présentation au public, une conciliation à l'amiable sera trouvée entre le département et le lieu d'accueil pour évaluer ensemble le montant du litige.*

#### **ARTICLE 5 - DURÉE**

Le présent contrat produit ses effets du début de l'exposition à Auray, le 18/07/2023 jusqu'à la fin de l'exposition le 14/10/2023, temps de montage et de démontage inclus.

Le calendrier d'itinérance est joint en annexe.

#### **ARTICLE 6 – RÉSILIATION**

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans le présent contrat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure. La résiliation ne donne lieu en aucun cas à indemnisation.

#### **ARTICLE 7 - ANNULATION DU CONTRAT**

Le présent contrat se trouverait suspendu ou annulé de plein droit et sans indemnité d'aucune sorte, dans tous les cas reconnus de force majeure par la loi et la jurisprudence française, et qui peut seule exonérer les parties de l'exécution du présent contrat. En cas de force majeure, le cocontractant empêché informera immédiatement les autres parties.

#### **ARTICLE 8 - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE**

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application du présent contrat, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal administratif de Rennes, mais seulement après épuisement des voies amiables (conciliation, arbitrage, etc....).

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à Vannes, le  
En 2 exemplaires originaux,

Le département du Morbihan,  
Le président du conseil départemental

Ville d'Auray,  
La maire d'Auray,

David LAPPARTIENT

Claire MASSON

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## INTERVENTIONS

### Patrick GEINDRE

Est-ce que le musée de la Préhistoire de Carnac a été associé à cette exposition ?

### Pierre-Yves CYFFERS

Je n'ai pas la réponse mais j'imagine que oui. Un travail est mené avec AQTA en ce moment.

## **7- DAC - CENTRE CULTUREL ATHÉNA - APPROBATION D'UN MODÈLE DE CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE D'AURAY ET LES COMMUNES PARTENAIRES POUR LE FESTIVAL MELISCENES 2023**

Madame Céline SPILBAUER, Conseillère Municipale, expose à l'assemblée :

Dans le cadre de la décentralisation de la 22<sup>ème</sup> édition du Festival Méliscènes qui se déroulera du 12 au 26 mars 2023, neuf communes du territoire intercommunal Auray Quiberon Terre Atlantique participeront en accueillant des propositions artistiques autour de la marionnette, du théâtre d'objets et des formes animées : Locoal – Mendon (depuis 2010), Landévant, Ploemel, Pluneret, Pluvigner (depuis 2013), Plumergat (2015), la Trinité–sur-Mer (depuis 2016), Brec'h (depuis 2018), Belz (depuis 2019) et Crac'h (depuis 2021).

Le projet de convention de partenariat (joint en annexe) a pour objet de préciser les modalités de coopération entre la Ville d'Auray et les villes qui accueilleront des spectacles du Festival Méliscènes en mars prochain.

Afin de participer aux frais d'ingénieries technique et administrative engagés par la Ville d'Auray, un forfait sera facturé aux communes partenaires, à savoir :

| CHARGES                                                                                                       | COÛT FORFAITAIRE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Frais de personnel technique<br>une journée et demie de travail d'un technicien,<br>intermittent du spectacle | 375 €            |
| Frais de personnel administratif<br>une journée et demie de travail d'un agent<br>administratif               | 175 €            |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                  | <b>550 €</b>     |

La commune de Locoal-Mendon étant autonome sur le plan technique, le forfait technique ne lui sera pas appliqué.

Concernant la Ville de la Trinité – Sur – Mer, les modalités de participation au Festival Méliscènes sont intégrées à la Convention de partenariat relative au projet Centre Culturel Athéna – Espace Culturel La Vigie.

Par ailleurs, les frais de communication seront facturés par la Ville d'Auray aux communes partenaires sur la base d'un forfait (montant 2022 : 180€, à réévaluer en fonction des devis et de l'évolution des conditions tarifaires).

A reçu un avis favorable en commission culture patrimoine du 24/11/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** le modèle de convention de partenariat avec les communes participant à l'édition 2023 du Festival Méliscènes.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer les conventions avec les communes partenaires et tous les documents afférents.



**Convention de partenariat  
relative à la participation de la commune de ...  
au 22<sup>ème</sup> Festival Méliscènes**

Entre d'une part :

La Ville d'Auray – 100 place de la République – BP 10610 - 56406 AURAY CEDEX  
Représentée par Mme Claire MASSON en sa qualité de Maire et signataire,  
agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2022

Et d'autre part :

La Ville de ..... - Adresse – CP VILLE  
Représentée par Mme / M. .... , en sa qualité de Maire et signataire,  
agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du .....

Il est convenu ce qui suit :

**Préambule**

Depuis 2001, la Ville d'Auray développe au cœur du projet artistique et culturel du Centre Culturel Athéna, une programmation de spectacles de théâtre d'objets et de marionnettes, au travers notamment du Festival MELISCENES qui se déroule chaque année au mois de mars.

La qualité et l'exigence des propositions artistiques professionnelles programmées reçoivent depuis 2009, le soutien du Ministère de la Culture / Direction Régionale des Affaires Culturelles au titre du dispositif « Scène de territoire pour les marionnettes et le théâtre d'objet ».

Pour permettre le rayonnement de son Festival, la Ville d'Auray a sollicité les communes situées sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour accueillir un ou plusieurs spectacle(s) du Festival permettant ainsi l'élargissement de la proposition artistique.

**Article 1 – Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre du partenariat en régissant les accords entre la Ville d'Auray et la Ville de..... pour l'accueil de spectacle(s) du Festival Méliscènes 2023 qui se déroulera du 12 au 26 mars 2023.

Parmi les propositions artistiques proposées, la Ville de..... a décidé d'accueillir le(les) spectacle(s) suivant(s) :

Nom de la compagnie :

Nom du spectacle :

le ..... Mars 2023 pour ..... représentation(s) à ..... h et à ..... h

Lieu de la représentation : .....

Adresse du lieu de représentation : .....

Jauge : .....

Age d'accès : .....

Afin de faciliter les renseignements auprès du public et de simplifier les billetteries gérées par les communes partenaires, le prix de la place de spectacle pour les représentations tout-public est fixé à 6€ (tarif unique) et pratiqué sur l'ensemble des communes partenaires.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

## Article 2 – Apports de la Ville d'Auray

Dans le cadre de ce partenariat, la Ville d'Auray s'engage à :

- Communiquer dans l'ensemble des supports de communication du Festival sur les représentations organisées par la Ville de ..... et à fournir une partie de ces supports pour une distribution sur le territoire de la commune (les quantités de supports de communication seront précisées en fonction des besoins spécifiques de chacune des communes).  
Ces supports se déclineront de la façon suivante :
  - plaquettes
  - flyers
  - affiches 80x120 ou 120x176
  - pack internet (sur cd)
  - billetterie (carnet(s) à souches)
  - affiches de chaque spectacle (fournies par les compagnies)
- Accompagner la mise en œuvre technique du spectacle en recrutant, spécifiquement pour la décentralisation du spectacle, un technicien intermittent du spectacle et en mettant à disposition pour l'accueil des artistes et des publics, un agent de la Ville d'Auray.
- Relayer tout au long des journées de réservations des places, l'information sur ces représentations auprès des publics qui fréquentent le Festival.

## Article 3 – Moyens mis à disposition par la Ville de .....

Pour permettre le bon déroulement du spectacle accueilli, la Ville de ..... s'engage à mettre à disposition de la compagnie, la salle..... dont elle déclare connaître toutes les caractéristiques et les capacités pour accueillir le spectacle sus-nommé dans de bonnes conditions.

La Ville de... se chargera de la promotion du spectacle, de la billetterie du ou des spectacle(s) programmé(s) sur son territoire et veillera au respect des jauges d'accueil et des âges d'accès au spectacle indiqués par la compagnie.

Par ailleurs, elle s'engage à respecter et/ou à faire respecter :

- la législation et la réglementation en vigueur relatives à la sécurité de l'établissement, du personnel et du public,
- les mesures et les règles sanitaires applicables dans le cadre de la crise sanitaire liée à la Covid – 19.

## Article 4 – Engagement financier de la Ville de ...

Pour permettre la mise en œuvre du projet, la Ville de ..... s'engage à respecter le contrat de cession relatif au spectacle accueilli. Ce contrat sera rédigé par la compagnie et signé en direct avec la Ville de ..... qui se chargera d'en effectuer le règlement directement auprès de celle-ci.

Ce contrat sera également une pièce constitutive du dossier que la Ville de ..... pourra adresser au Conseil Départemental du Morbihan pour solliciter une aide financière au titre de la diffusion du spectacle vivant dans le cadre du dispositif "circulation des oeuvres".

Dans le contexte sanitaire actuel liée à la pandémie de Covid – 19, afin d'être équitable avec l'ensemble des artistes programmés et au vu du flou artistique qui demeure et des différentes pratiques contractuelles, la Ville de ..... s'engage à :

- privilégier le report du spectacle,
- en cas d'impossibilité de report, à verser une indemnité de solidarité à hauteur de 33% du montant total de la cession.



## Article 5 – Contribution financière

Comme convenu entre les deux communes signataires de la présente convention, la Ville de..... s'engage à régler à la Ville d'Auray, les sommes mentionnées dans le tableau ci-dessous et dont le détail figure en annexe à cette convention.

| CHARGES                          | COÛT FORFAITAIRE |
|----------------------------------|------------------|
| Frais de personnel technique     | 375,00 €         |
| Frais de personnel administratif | 175,00 €         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>550,00 €</b>  |

Les frais de communication relatifs à la mise à disposition de supports de communication du Festival (cf. article 2) seront réglés à la Ville d'Auray (forfait entre 200€ & 300€)

Un titre de recettes concernant le remboursement des frais engagés par la Ville d'Auray sera adressé à la Ville de..... à la fin du Festival.

## Article 6 – Assurances

La Ville de ... déclare avoir souscrit les assurances nécessaires à la couverture des risques liés à l'exploitation du spectacle dans le lieu mis à sa disposition.

## Article 7 – Durée de la convention

La présente convention est établie pour la durée du Festival MELISCENES 2023, elle prendra effet à la signature de ladite convention

## Article 8 – Bilan d'exécution et évaluation de la convention

L'évaluation de la convention, sur le plan qualitatif et quantitatif sera effectuée au cours d'une réunion qui se tiendra au maximum dans les deux mois suivant la fin de la manifestation.

Cette évaluation devra permettre de porter un regard sur les résultats et d'envisager, si les partenaires le décident, de l'éventuelle reconduction du partenariat.

## Article 9 - Litiges

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des Tribunaux de Lorient après épuisement des voies amiables (conciliations, arbitrages, ...).

Fait à Auray, le  
en trois exemplaires,

Pour la Ville d'Auray  
Madame le Maire,  
Claire MASSON

Pour la Ville de.....  
Le Maire,  
M. ....



Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 15/12/2022

**8- DAC - CENTRE CULTUREL ATHÉNA - APPROBATION D'UN TARIF DE VENTE A PRIX COUTANT DES CATALOGUES DE LA BIENNALE INTERNATIONALE DE MOSAÏQUE CONTEMPORAINE (2018 & 2022)**

Monsieur Pierre-Yves CYFFERS, Conseiller municipal, expose à l'assemblée :

Suite aux éditions 2018 et 2022 de la Biennale Internationale de Mosaïque Contemporaine, Martine Blanchard, Commissaire d'Exposition a sollicité la possibilité d'acheter tout ou partie du stock des catalogues d'exposition à prix coûtant, soit 6€ l'unité.

Le prix de vente au public était fixé à 15€.

L'année 2022 marque la dernière édition de cet évènement à Auray. Le stock de catalogues (édition 2022 : une centaine) ne sera plus utilisé par les services de la Ville d'Auray.

A reçu un avis favorable en commission culture patrimoine du 24/11/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** la vente des catalogues d'exposition restant à prix coûtant à 6€ l'unité.

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **9- DAC - VIE ASSOCIATIVE - APPROBATION D'UN TARIF DE LOCATION POUR LE STUDIO DE MUSIQUE DU PREMIER ETAGE**

Monsieur Pierre-Yves CYFFERS, Conseiller municipal, expose à l'assemblée :

Depuis septembre 2022, les studios de répétition, situés au 7 rue du Lévenant sont ouverts aux musiciens amateurs pour les pratiques individuelles et collectives. 12 groupes sont inscrits avec des répétitions régulières et 70 créneaux ont été réservés sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

A la mi-octobre, les studios ont été équipés d'une sonorisation et des matériels suivants :

- 6 pieds de micros
- 4 enceintes (2 par studio)
- 2 amplis de basse (1 par studio)
- 2 stands de clavier
- 2 consoles (1 par studio)
- 4 attaches guitares

Lors de la Commission Culture, Patrimoine du 1 mars 2022, les membres de la commission ont émis un avis favorable pour un tarif horaire de 4€ pour le studio A (rez-de-chaussée) et la gratuité pour le studio B (1<sup>er</sup> étage) qui n'était pas acoustiquement viable, ni équipé, approuvé par le Conseil Municipal du 17 mars 2022.

Une fois les travaux acoustiques réalisés et la sonorisation installée, il était envisagé que le tarif du studio B passerait à 2 €.

Ces conditions étant désormais remplies, il convient de déterminer le tarif horaire de location du studio B.

A reçu un avis favorable en commission culture patrimoine du 24/11/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** le tarif horaire de location du Studio de répétition B à 2€ applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022<br>Compte-rendu affiché le 15/12/2022<br>Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## INTERVENTIONS

### **Benoît GUYOT**

Est-ce que vous savez combien de groupes utilisent déjà les studios ?

### **Pierre-Yves CYFFERS**

Une quinzaine de groupes utilisent les studios.

## **10- DGS - PRINCIPE DE SIGNATURE D'UNE CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE 2023 / 2026 AVEC LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES (CAF) DU MORBIHAN**

Madame Claire PARENT MER, 4ème Adjointe, expose à l'assemblée :

La Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et 21 communes de son territoire, dont la ville d'Auray, ont conclu un partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales du Morbihan par la signature d'un Contrat Enfance Jeunesse (CEJ) pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022.

Ce dispositif de financement va progressivement être remplacé par le « bonus territoire CTG » qui garantit un maintien des financements précédemment versés dans le cadre du CEJ et en simplifie les modalités de calcul. Toutefois, pour y être éligibles les collectivités doivent être signataires d'une Convention Territoriale Globale (CTG).

Tel est le cas pour AQTA et les communes de son territoire, dont la ville d'Auray, qui se sont engagées, en 2019, avec la Caisse d'Allocations Familiales du Morbihan dans une CTG qui arrive à échéance le 31 décembre 2022.

De nombreux projets pouvant être accompagnés techniquement et financièrement par la CAF du Morbihan, dans ce cadre, sont en cours de déploiement ou de réflexion, et se concrétiseront au-delà de cette échéance : créations de ludothèques, ouvertures de Maisons d'Assistants Maternels, actions de soutien à la Parentalité, etc.

Dans l'attente des orientations de la convention nationale d'orientation et de gestion de la CNAF pour la période 2023-2026 à venir, la municipalité d'Auray souhaite axer le développement de ses actions en cohérence avec les lignes directrices de la convention territoriale globale autour :

- Des actions d'accès au droit, parentalité et inclusion.
- Du développement des projets jeunesse et handicap.
- De la cohérence des missions assumées par le centre social récemment installé sur le territoire communal.

Il est donc opportun de prolonger le partenariat en cours et de renouveler pour la période 2023-2026 la CTG signée en 2019.

La proposition de CTG jointe à la présente délibération devra être complétée par un diagnostic de territoire et un plan d'actions actualisés.

La ville d'Auray, à travers ses élus et ses services, souhaite être associée étroitement aux phases de diagnostic et d'élaboration du plan d'actions et se positionne dès à présent pour intégrer le comité de pilotage du futur document cadre.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la sécurité sociale et notamment les articles L. 263-1, L. 223-1 et L. 227-1 à 3 ;

Vu le Code de l'action sociale et des familles ;  
Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Vu l'arrêté du 3 octobre 2001 relatif à l'action sociale des Caisses d'Allocations Familiales (CAF) ;

Vu la Convention d'objectifs et de gestion (COG) 2018-2022 arrêtée entre l'Etat et la Caisse Nationale des Allocations familiales (CNAF) qui prévoit que, à compter du 1er janvier 2023, le nouveau cadre contractuel politique et financier, entre la CAF et les collectivités pour des actions portées par celles-ci à destination des familles, sera celui de la Convention Territoriale Globale (CTG) ;

Vu l'avis de la commission éducation, enfance et jeunesse du 06 décembre 2022 ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **AUTORISE** Madame le maire ou son représentant à signer avec la CAF du Morbihan, la Convention Territoriale Globale (CTG) dans sa version finalisée pour la période 2023-2026;

- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tout document y afférent.



Logo collectivités AQTA et communes

## CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE

La présente convention est conclue entre :

- La Caisse des Allocations familiales du Morbihan représentée par le président de son conseil d'administration, Monsieur Tatard Philippe et par sa Directrice, Madame Bastien Anne, dûment autorisés à signer la présente convention ;
- La communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, représentée par son Président, Monsieur Le Ray Philippe, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération de son assemblée générale ;
- La commune d'Auray, représentée par son maire Madame Claire Masson, dûment autorisée à signer la présente convention par délibération de son assemblée générale ;
- (à compléter)

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Vu les articles L. 263-1, L. 223-1 et L. 227-1 à 3 du Code de la sécurité sociale ;

Vu le Code de l'action sociale et des familles ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'arrêté du 3 octobre 2001 relatif à l'Action sociale des Caisses d'allocations familiales (Caf) ;

Vu la Convention d'objectifs et de gestion (Cog) arrêtée entre l'Etat et la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) ;

Vu la délibération du conseil d'administration de la Caf du Morbihan en date du 13 décembre 2019 concernant la stratégie de déploiement des Ctg

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique en date du ... figurant en annexe de la présente convention (à compléter)

Vu la délibération (...autant de délibérations que de communes concernées, à compléter ultérieurement).

## PREAMBULE

Les Caf sont nées de la volonté d'apporter une aide à toutes les familles, dans leur diversité. Qu'il prenne la forme de prestations monétaires ou d'aides permettant de développer des services, l'investissement des Caf témoigne d'un engagement de la collectivité, dans une visée universelle, pour accompagner le développement de chaque personne, dès sa naissance, par une présence et un soutien dans son parcours de vie, accentuant, s'il le faut, son aide lorsque la famille est dans la difficulté.

La branche Famille est ainsi présente auprès de chacun tout au long de la vie, auprès de chaque parent, femme ou homme, en fonction de sa situation, en équité : conciliation vie familiale/vie professionnelle, accueil des enfants et des jeunes, lutte contre la pauvreté sont les domaines prioritaires de l'intervention des Caf, qui prend la forme d'une offre globale de service.

Dédiée initialement à la famille, la Branche s'est vue progressivement confier des missions pour le compte de l'Etat et des départements, qui représentent une part importante de son activité.

Les quatre missions emblématiques de la branche Famille sont fondatrices de son cœur de métier :

- Aider les familles à concilier vie familiale, vie professionnelle et vie sociale ;
- Faciliter la relation parentale, favoriser le développement de l'enfant et soutenir les jeunes ;
- Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et professionnelle ;
- Accompagner les familles pour améliorer leur cadre de vie et leurs conditions de logement.

Pour accompagner le développement de celles-ci, les Caf collaborent depuis l'origine avec leurs partenaires de terrain, au premier rang desquels les collectivités locales. Les communes (et leur regroupement) sont en effet particulièrement investies dans le champ des politiques familiales et sociales, au titre de leur clause de compétence générale leur permettant de répondre aux besoins du quotidien des citoyens.

Les territoires se caractérisent par une grande diversité de situations d'habitants, et par de nombreuses évolutions qui modifient profondément la vie des familles. Leurs attentes évoluent, et la réponse à celles-ci passent par la volonté des acteurs locaux. A ce titre, la Caf entend poursuivre son soutien aux collectivités locales qui s'engagent dans un projet de territoire qui leur est destiné.

Dans ce cadre, la Convention territoriale globale (Ctg) est une démarche stratégique partenariale qui a pour objectif d'élaborer le projet de territoire pour le maintien et le développement des services aux familles, et la mise en place de toute action favorable aux allocataires dans leur ensemble. Elle s'appuie sur un diagnostic partagé avec les partenaires concernés pour définir les priorités et les moyens dans le cadre d'un plan d'actions adapté.

Véritable démarche d'investissement social et territorial, la Ctg favorise ainsi le développement et l'adaptation des équipements et services aux familles, l'accès aux droits et l'optimisation des interventions des différents acteurs.

La Ctg peut couvrir, en fonction des résultats du diagnostic, les domaines d'intervention suivants : petite enfance, enfance, jeunesse, parentalité, accès aux droits et aux services, inclusion numérique, animation de la vie sociale, logement, handicap, accompagnement social.

Elle s'appuie sur les documents de diagnostic et de programmation que constituent les différents schémas départementaux : schéma départemental des services aux familles, schéma départemental de l'animation de la vie sociale, stratégie de lutte contre la pauvreté...

En mutualisant la connaissance des besoins des allocataires et de leur situation, les analyses partagées à l'échelon départemental permettent de situer le territoire de la façon suivante :

- Les caractéristiques territoriales suivantes : *(à compléter ultérieurement)*
- L'offre de structures de proximité, d'équipements et de services aux familles suivantes : *(à compléter ultérieurement)* ;
- Les objectifs communs de développement et de coordination des actions concernent : l'accès aux droits et aux services, l'accueil des jeunes enfants, la jeunesse, le cadre de vie, l'accès et le maintien dans le logement, l'aide à domicile des familles, la médiation familiale, la lutte contre l'exclusion, l'accompagnement des familles en difficulté, *(à modifier et/ou compléter ultérieurement avec les thématiques concernées)* ;

C'est pourquoi, dans la perspective d'intervenir en cohérence avec les orientations générales déclinées dans le présent préambule, au plus près des besoins du territoire, la Caf du Morbihan, la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique et les communes souhaitent conclure une Convention territoriale globale (Ctg) pour renforcer leurs actions sur les champs d'intervention partagés.

## ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE

La présente convention vise à définir le projet stratégique global du territoire à l'égard des familles ainsi que ses modalités de mise en œuvre.

Ce projet est établi à partir d'un diagnostic partagé tenant compte de l'ensemble des problématiques du territoire.

Elle a pour objet :

- D'identifier les besoins prioritaires sur la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique ;
- De définir les champs d'intervention à privilégier au regard de l'écart offre/besoin ;
- De pérenniser et d'optimiser l'offre des services existante, par une mobilisation des cofinancements ;
- De développer des actions nouvelles permettant de répondre à des besoins non satisfaits par les services existants.

Les interventions de la Caf, en matière d'optimisation de l'existant et de développement d'offres nouvelles, sur le territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique concernent :

- Aider les familles à concilier vie familiale, vie professionnelle et vie sociale ;
- Faciliter la relation parentale, favoriser le développement de l'enfant et soutenir les jeunes ;
- Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et professionnelle ;
- Accompagner les familles pour améliorer leur cadre de vie et leurs conditions de logement.

### ARTICLE 3 - LES CHAMPS D'INTERVENTION DE LA COMMUNE (REGROUPEMENT DE COMMUNES OU COMMUNAUTE DE COMMUNES)

La communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique met en place des actions au niveau local pour répondre à des besoins repérés.

Celles-ci concernent :

La communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique détient les compétences suivantes : (à compléter ultérieurement)

Les communes détiennent les compétences suivantes : (à compléter ultérieurement)

### ARTICLE 4 - LES OBJECTIFS PARTAGES AU REGARD DES BESOINS

Les champs d'intervention conjoints sont :

- Aider les familles à concilier vie familiale, vie professionnelle et vie sociale :
  - Poursuivre la structuration d'une offre diversifiée en direction de la petite enfance ;
  - Poursuivre la structuration d'une offre diversifiée en direction des enfants.
- Faciliter la relation parentale, favoriser le développement de l'enfant et soutenir les jeunes :
  - Compenser les charges familiales et accompagner les parents dans leur rôle ;
  - Contribuer à l'égalité des chances en matière de réussite scolaire et renforcer le lien entre les familles et l'école ;
  - Faciliter l'autonomie des jeunes, élément de passage à l'âge adulte.
- Accompagner les familles pour améliorer leur cadre de vie et leurs conditions de logement :
  - Favoriser, pour les familles, des conditions de logement et un cadre de vie de qualité ;
  - Faciliter l'intégration des familles dans la vie collective et citoyenne ;
- Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et professionnelle :
  - Soutenir les personnes et les familles confrontées au handicap ;
  - Aider les familles confrontées à des événements ou des difficultés fragilisant la vie familiale ;
  - Accompagner le parcours d'insertion et le retour (et maintien) dans l'emploi des personnes et des familles en situation de pauvreté.

## ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

La Caf du Morbihan, la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique et les communes s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour atteindre les objectifs qu'ils se sont assignés dans le plan d'actions (en annexe de la présente convention).

La présente convention est conclue dans le cadre des orientations de la Convention d'objectifs et de gestion signée entre l'Etat et la Cnaf. Elle est mise en œuvre dans le respect des dispositifs et des outils relevant des compétences propres de chacune des parties, lesquelles restent libres de s'engager avec leurs partenaires habituels ou d'engager toute action ou toute intervention qu'elles jugeront nécessaire et utile.

La Ctg matérialise également l'engagement conjoint de la Caf et de la collectivité à poursuivre leur appui financier aux services aux familles du territoire.

A l'issue du (es) Contrat(s) enfance et jeunesse passé(s) avec la(es) collectivité(s) signataire(s), la Caf s'engage à conserver le montant des financements bonifiés de N-1<sup>1</sup> à ce titre et à les répartir directement entre les structures du territoire soutenues par la collectivité locale compétente, sous la forme de « bonus territoire ctg ».

De son côté, la collectivité s'engage à poursuivre son soutien financier en ajustant en conséquence la répartition de sa contribution pour les équipements et services. Cet engagement pourra évoluer en fonction de l'évolution des compétences détenues.

## ARTICLE 6 - MODALITES DE COLLABORATION

Les parties s'engagent à mobiliser des moyens humains (personnels qualifiés et en quantité) et matériels (données, statistiques, etc.) nécessaires à la réalisation des obligations définies dans la présente convention.

Pour mener à bien les objectifs précisés dans la présente convention, les parties décident de mettre en place un comité de pilotage.

Ce comité est composé, à parité, de représentants de la Caf, de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, les communes (à compléter ultérieurement)

Les parties conviennent d'un commun accord que des personnes ressources en fonction des thématiques repérées pourront participer à ce comité de pilotage à titre consultatif.

Cette instance :

- Accompagne la démarche de diagnostic ;
- Propose la stratégie et les priorités pour le territoire ;
- Propose le plan d'actions qui sera validé dans les instances compétentes ;
- Assure le suivi de la réalisation des objectifs et l'évaluation de la convention ;
- Veille à la complémentarité des actions et des interventions de chacun des partenaires sur le territoire concerné.

Conseil Municipal de la Ville d'Auray du 14 décembre 2022

<sup>1</sup> Le montant de référence est celui comptabilisé dans les comptes de la Caf en N-1. (Charge à payer)

- Porte une attention particulière aux initiatives et aux actions innovantes du territoire ;
- Valide les étapes clés de la mise en œuvre de cette convention ;
- Contribue à renforcer la coordination entre les partenaires, dans leurs interventions respectives ;

Le comité de pilotage sera copiloté par la Caf et la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Le secrétariat permanent est assuré par la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

## **ARTICLE 7 - ECHANGES DE DONNEES**

Les parties s'engagent réciproquement à se communiquer toutes les informations utiles dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Toutefois, en cas de projet d'échanges de données à caractère personnel, les demandes par l'une des parties feront obligatoirement l'objet d'une étude d'opportunité, de faisabilité et de conformité au RGPD par l'autre partie, en la qualité de responsable de traitement de cette dernière. Ces demandes seront soumises pour étude et avis préalable au Délégué à la Protection des Données de la partie qui détient les données personnelles demandées. Le Délégué à la Protection des Données pourra être amené à formuler des recommandations spécifiques à chaque échange de données.

Si elles sont mises en œuvre, ces transmissions (ou mises à disposition) de données personnelles respecteront strictement le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), la loi n° 78-17 du 6 Janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ainsi que les décisions, avis ou préconisations de la Commission nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL). La présente convention ne se substitue en rien à la nécessité, pour les responsables de traitement concernés, d'ajouter le traitement de données personnelles ainsi créé à la liste des traitements qu'il doit tenir au titre de l'article 30 du Rgpd.

## **ARTICLE 8 - COMMUNICATION**

Les parties décident et réalisent, d'un commun accord, les actions de communication relatives à la présente convention.

Les supports communs font apparaître les logos de chacune des parties.

Dans le cadre des actions de communication respectives couvrant le champ de la présente convention, chaque partie s'engage à mentionner la coopération de l'autre partie et à valoriser ce partenariat.

## **ARTICLE 9 - EVALUATION**

Une évaluation des actions est conduite au fur et à mesure de l'avancée de la mise en œuvre de la Ctg, lors des revues du plan d'actions. Les indicateurs d'évaluation sont déclinés dans le plan, constituant l'annexe 4 de la présente convention. Ils permettent de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre.

A l'issue de la présente convention, un bilan sera effectué intégrant une évaluation des effets de celle-ci. Cette évaluation devra permettre d'adapter les objectifs en fonction des évolutions constatées.

Les indicateurs travaillés dans le cadre de cette démarche d'évaluation pourront être intégrés dans le cadre de l'Annexe 5.

#### **ARTICLE 10 - DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2026.  
La présente convention ne peut être reconduite que par expresse reconduction.

#### **ARTICLE 11 - EXECUTION FORMELLE DE LA CONVENTION**

Toute modification fera l'objet d'un avenant par les parties.

Cet avenant devra notamment préciser toutes les modifications apportées à la convention d'origine ainsi qu'à ses annexes.

Si l'une quelconque des stipulations de la présente convention est nulle, au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle sera réputée non écrite, mais les autres stipulations garderont toute leur force et leur portée.

En cas de différences existantes entre l'un quelconque des titres des clauses et l'une quelconque des clauses, le contenu de la clause prévaudra sur le titre.

#### **ARTICLE 12 : LA FIN DE LA CONVENTION**

##### **Résiliation de plein droit avec mise en demeure**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Les infractions par l'une ou l'autre des parties aux lois et règlements en vigueur entraîneront la résiliation de plein droit de la présente convention par la Caf, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations légales ou réglementaires en vigueur et restée infructueuse.

##### **Résiliation de plein droit sans mise en demeure**

La présente convention sera résiliée de plein droit par la Caf, sans qu'il soit besoin de procéder à une mise en demeure ou de remplir toutes formalités judiciaires, en cas de modification d'un des termes de la présente convention sans la signature d'un avenant.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

##### **Résiliation par consentement mutuel**

La présente convention peut être dénoncée par l'une ou l'autre des parties moyennant un délai de prévenance de 6 mois.

- **Effets de la résiliation**

La résiliation de la présente convention entraînera l'arrêt immédiat des engagements des parties. La résiliation interviendra sans préjudice de tous autres droits et de tous dommages et intérêts.

**ARTICLE 13 : LES RECOURS**

- **Recours contentieux**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif dont relève la Caf.

**ARTICLE 14 : CONFIDENTIALITE**

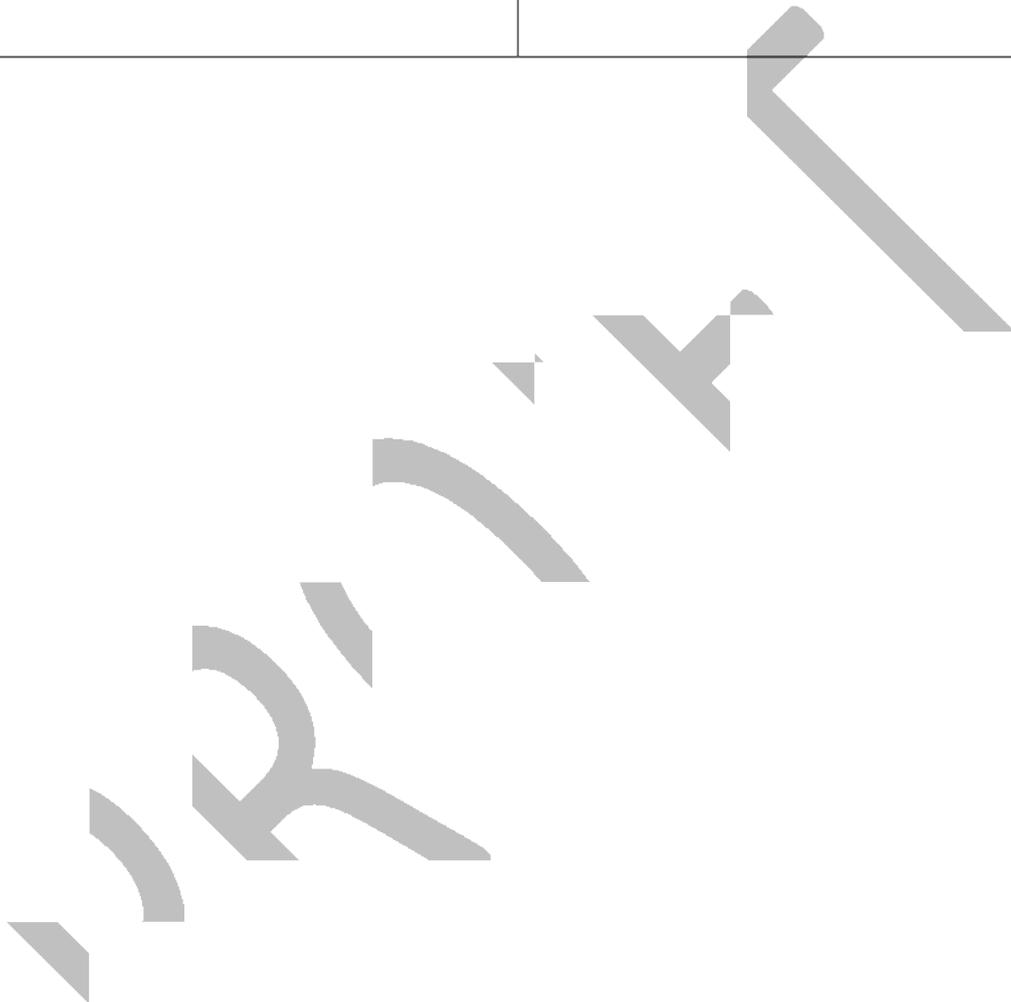
Les parties sont tenues, ainsi que l'ensemble de leur personnel, au secret professionnel, à l'obligation de discrétion et à l'obligation de confidentialité pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elles auront eu connaissance durant l'exécution de la présente convention et après son expiration.

Fait à .....Le.....20XX

En autant d'exemplaires originaux que de signataires.

|                                                            |                               |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Pour la Caisse D'allocations familiales du Morbihan</b> |                               |
| Le Président<br>Philippe Tatard                            | La Directrice<br>Anne Bastien |
| Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022  |                               |
| 51/372                                                     |                               |

|                                                                                            |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <p><b>Pour Auray Quiberon Terre Atlantique</b></p> <p>Le Président<br/>Philippe Le Ray</p> | <p>Pour la commune de ...,</p> <p>Le Maire,</p>      |
| <p><b>Pour la commune de ...</b></p> <p>Le Maire,</p>                                      | <p><b>Pour la commune de...</b></p> <p>Le Maire,</p> |



Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

**11- DGS - GARDERIE PÉRI-SCOLAIRE DE L'ÉCOLE SAINTE-THÉRÈSE -  
APPROBATION D'UNE CONVENTION AVEC L'ASSOCIATION DES PARENTS  
D'ÉLÈVES - AUTORISATION À DONNER A MADAME LE MAIRE DE LA SIGNER**

Madame Myriam DEVINGT, 5ème adjointe, expose à l'assemblée :

Par convention, en date du 22 mars 2006, la commune d'Auray s'est engagée à verser une participation financière annuelle à l'association de parents d'élèves de l'école privée Sainte-Thérèse. Cette contribution avait été fixée à 1 500 € par an.

Elle avait été revalorisée en 2020 pour atteindre 1 746,71 €.

La garderie fonctionne les lundis, mardis, jeudis et vendredis, en période scolaire, de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 19 h.

Les tarifs sont les suivants :

- 1,10 € la demi-heure
- 1,90 € l'heure
- 2,50 €/jour X le nombre de jours du mois pour les enfants qui fréquentent régulièrement la garderie.

Ladite convention, qui lie la commune à l'association de parents de l'école privée Sainte-Thérèse, est arrivée à expiration.

Il est proposé de renouveler ce partenariat financier. Il est proposé de calculer le montant 2023 en appliquant la variation de l'indice des prix à la consommation hors tabac comme cela a été fait en 2020, donnant ainsi un montant de 1 797,36 €.

Vu l'avis de la commission Enfance, Éducation, Jeunesse du 06 décembre 2022.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **DÉCIDE** du versement en 2021 d'une subvention d'un montant de 1 797,36 € à l'A.P.E.L de l'école privée Sainte-Thérèse, pour l'organisation de la garderie périscolaire ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention avec l'A.P.E.L. Sainte-Thérèse.



# CONVENTION PARTICIPATION COMMUNALE AUX DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT DE LA GARDERIE PÉRI-SCOLAIRE DE L'ÉCOLE PRIVÉE SAINTE-THÉRÈSE

## ENTRE

### La Ville d'Auray,

Représentée par Madame Claire MASSON en sa qualité de Maire,  
Domiciliée : 100 place de la République - 56400 AURAY

## ET

### L'association des parents d'élèves de l'enseignement libre (A.P.E.L.) « école Sainte-Thérèse »

Représentée par Madame Aurélie BOUVET-DEHOUX, agissant en qualité de Présidente de l'association  
Domiciliée : 1 Rue Georges le Poder, 56400 AURAY

## Préambule

Les enfants de l'école privée Sainte-Thérèse bénéficient du système de garde mis en place par la direction de l'école, qui fonctionne les lundis, mardis, jeudis et vendredis pendant les périodes scolaires, de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 19h.

La participation financière demandée aux familles s'établit comme suit :

- 1,10 € la demi-heure
- 1,90 € l'heure
- 2,50 €/jour X nombre de jours dans le mois pour les enfants qui fréquentent régulièrement la garderie

Chaque année, depuis 2006, la commune d'Auray verse à l'Association de Parents d'élèves de l'Enseignement Libre « école Sainte-Thérèse » une participation financière. La convention, qui lie la commune à l'école privée Sainte-Thérèse, est venue à expiration. Ce partenariat financier est prorogé.

## *Il est convenu ce qui suit :*

### **ARTICLE 1**

La commune d'Auray apporte une contribution financière à l'A.P.E.L. de l'école Sainte Thérèse, pour les seuls enfants Alréens.

### **ARTICLE 2**

La participation financière de la commune est fixée à 1 797,36 € pour l'année 2023.

### **ARTICLE 3**

Le mandatement de la prise en charge communale sera effectué par mandat administratif émis au profit du président de l'A.P.E.L. et imputé à l'article 6574 de la fonction 421 du budget communal.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Le versement sera effectué après le vote du budget primitif des années sus-visées.

#### **ARTICLE 4**

En complément du contrôle financier de la trésorerie principale d'Auray, l'A.P.E.L. s'engage à fournir à l'administration municipale toutes justifications de l'utilisation des sommes perçues et, notamment, le bilan financier de la garderie et le nombre d'heures de fréquentation des enfants d'Auray.

#### **ARTICLE 5**

La présente convention prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2023.

Elle sera annulée de plein droit en cas de non affectation de la contribution financière de la commune à l'organisation de la garderie scolaire.

Établi en double exemplaire, à Auray, le ..... 2023.

**Madame le Maire**

Claire MASSON

**Madame la Présidente**

Aurélie BOUVET-DEHOUX

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

**12- DF - GRILLE TARIFAIRE: VOTE DES TARIFS 2023**  
**LOCATION DE MATÉRIEL, OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL,**  
**HALLES PROVISOIRES, MARCHÉ, CIMETIÈRE, TAXES DE MISE EN FOURRIÈRE,**  
**COLLECTE DE DÉCHETS VERTS, PHOTOCOPIES, ÉVÉNEMENTIEL**

Madame Marie LE CROM, 2ème adjointe, expose à l'assemblée :

Comme chaque année, la grille tarifaire fait l'objet d'une revalorisation au 1<sup>er</sup> janvier. Les tarifs qu'il est proposé de voter concernent :

- la location de matériel
- l'occupation du domaine publicitaires
- les marchés
- le cimetière
- la mise en fourrière
- la collecte des déchets verts
- les photocopies
- l'évènementiel
- les halles

En ce qui concerne les Halles municipales, suite à leur rénovation intégrale en 2022, les commerçants vont pouvoir les intégrer au cours du mois de décembre.

A compter de janvier 2023, 3 nouveaux tarifs vont être appliqués en fonction de l'emplacement des étals dans le bâtiment.

Les membres du Comité Consultatif Paritaire des Halles et Marchés (CCPHM) réunis en session le 27 juin 2022, ont donné un avis favorable à cette proposition de nouveaux tarifs, et le Conseil Municipal en date du 6 juillet 2022 les a approuvés.

Les membres du CCPHM se sont également réunis le 5 décembre pour valider définitivement les nouveaux tarifs et les emplacements du marché.

Quant aux autres tarifs, il est proposé de les majorer de 3,5 % étant précisé qu'en octobre 2022, les prix à la consommation ont augmenté de 6,2 % sur un an.

A reçu un avis favorable en commission finances du 05/12/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** la grille tarifaire présentée et annexée à la présente délibération, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## GRILLE TARIFAIRE 2023

VALIDITÉ : DU 1/01/2023 au 31/12/2023



|                        |        |
|------------------------|--------|
| TAUX INFLATION 2019    | 1,10 % |
| TAUX INFLATION 2020    | 0,50 % |
| TAUX INFLATION 2021    | 1,60 % |
| TAUX INFLATION 10/2022 | 6,20 % |

| TARIFS                                                                                                                              | Tarifs 2021                                                                     | Tarifs 2022                                                                                        | Tarifs 2023                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1 - LOCATION DE MATÉRIEL / Tarif par jour d'utilisation</b>                                                                      | Forfait minimal 30,45 €                                                         | 30,90 €                                                                                            | <b>32,00 €</b>                                                                                     |
| <b>FORFAIT MINIMAL</b>                                                                                                              |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| PERTE OU DÉGRADATION DE MATÉRIEL EN LOCATION OU EN MISE A DISPOSITION AVEC VALORISATION                                             |                                                                                 | <b>Remboursement sur la base de la réparation ou acquisition effectuée par la Ville</b>            |                                                                                                    |
| <b>1A – PARTICULIERS ET ENTREPRISES</b><br><i>Absence de livraison, de montage et démontage</i>                                     |                                                                                 | <b>+1,5 %</b>                                                                                      | <b>3,5 %</b>                                                                                       |
| Tables                                                                                                                              | 2,10 €                                                                          | 2,13 €                                                                                             | <b>2,20 €</b>                                                                                      |
| Chaises                                                                                                                             | 0,52 €                                                                          | 0,53 €                                                                                             | <b>0,55 €</b>                                                                                      |
| Bancs                                                                                                                               | 1,05 €                                                                          | 1,06 €                                                                                             | <b>1,10 €</b>                                                                                      |
| Urnes ou isoairs                                                                                                                    | 2,62 €                                                                          | 2,66 €                                                                                             | <b>2,75 €</b>                                                                                      |
| <b>1B – ASSOCIATIONS ALRÉENNES A BUT NON LUCRATIF, COMMUNES LIMITOPHES, ASSOCIATIONS DE COMMUNES LIMITOPHES, A BUT NON LUCRATIF</b> |                                                                                 | <b>Gratuité</b><br><i>Avec valorisation conforme au tarif ci-dessous</i>                           |                                                                                                    |
| <b>TABLES, CHAISES, BANCs, GRILLES</b>                                                                                              |                                                                                 | <b>+1,5 %</b>                                                                                      | <b>3,5 %</b>                                                                                       |
| FORFAIT LIVRAISON PAR VÉHICULE UTILISÉ                                                                                              | 83,90 €                                                                         | 85,16 €                                                                                            | <b>88,14 €</b>                                                                                     |
| TABLES : journée d'utilisation, à l'unité                                                                                           | 2,10 €                                                                          | 2,13 €                                                                                             | <b>2,20 €</b>                                                                                      |
| CHAISES : journée d'utilisation, à l'unité                                                                                          | 0,52 €                                                                          | 0,53 €                                                                                             | <b>0,55 €</b>                                                                                      |
| BANCS : journée d'utilisation, à l'unité                                                                                            | 1,05 €                                                                          | 1,06 €                                                                                             | <b>1,10 €</b>                                                                                      |
| GRILLES : journée d'utilisation, à l'unité                                                                                          | 1,05 €                                                                          | 1,06 €                                                                                             | <b>1,10 €</b>                                                                                      |
| <b>ESTRADES (1 m x 2 m)</b>                                                                                                         |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| Forfait livraison, montage et démontage                                                                                             | 125,85 €                                                                        | 127,74 €                                                                                           | <b>132,21 €</b>                                                                                    |
| Journée d'utilisation, à l'unité                                                                                                    | 2,10 €                                                                          | 2,13 €                                                                                             | <b>2,20 €</b>                                                                                      |
| <b>URNES, ISOLOIRS</b>                                                                                                              |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| Livraison                                                                                                                           | 20,97 €                                                                         | 21,29 €                                                                                            | <b>22,04 €</b>                                                                                     |
| Journée d'utilisation, à l'unité                                                                                                    | 2,62 €                                                                          | 2,66 €                                                                                             | <b>2,75 €</b>                                                                                      |
| <b>BARRIÈRES</b>                                                                                                                    |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| Forfait livraison par véhicule utilisé                                                                                              | 41,95 €                                                                         | 42,58 €                                                                                            | <b>44,07 €</b>                                                                                     |
| Journée d'utilisation, à l'unité                                                                                                    | 0,52 €                                                                          | 0,53 €                                                                                             | <b>0,55 €</b>                                                                                      |
| <b>PODIUMS (4,88 m x 4,88 m)</b>                                                                                                    |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| Livraison, montage et démontage                                                                                                     | 272,67 €                                                                        | 276,76 €                                                                                           | <b>286,45 €</b>                                                                                    |
| Journée d'utilisation, à l'unité                                                                                                    | 26,22 €                                                                         | 26,61 €                                                                                            | <b>27,54 €</b>                                                                                     |
| <b>CHAPITEAUX</b>                                                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| Livraison par véhicule utilisé, montage et démontage (obligation que le conducteur soit un agent communal)                          |                                                                                 | Au temps réel :<br>23,50 € par heure<br>et par agent +<br>20 € par véhicule utilisé<br>et par jour | Au temps réel :<br>23,72 € par heure<br>et par agent +<br>21 € par véhicule utilisé<br>Et par jour |
| Journée d'utilisation, à l'unité<br>Chapiteaux de 4,5 x 4,5 m ou 4 x 4 m                                                            | 41,95 €                                                                         | 42,58 €                                                                                            | <b>44,07 €</b>                                                                                     |
| Journée d'utilisation, à l'unité,<br>Chapiteaux de 8 x 5 m                                                                          | 83,90 €                                                                         | 85,16 €                                                                                            | <b>88,14 €</b>                                                                                     |
| Journée d'utilisation, à l'unité,<br>Chapiteaux de 8 x 12 m                                                                         | 167,80 €                                                                        | 170,32 €                                                                                           | <b>176,28 €</b>                                                                                    |
| Pour 6 mois,<br>Chapiteaux (2) de 8 x 12 m (Stades Ty Coat et Bel Air)                                                              | 524,37 €                                                                        | 532,24 €                                                                                           | <b>550,87 €</b>                                                                                    |
| <b>2 – EVENEMENTS DE LA COMMUNE</b>                                                                                                 |                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                    |
| <b>2.1 / Marchés artisanaux et Brocantes à Saint-Goustan :</b>                                                                      | Montant de la redevance d'occupation du domaine public, frais de dossier inclus |                                                                                                    |                                                                                                    |
| TARIF PLEIN                                                                                                                         | 6,50 € le ml                                                                    | 6,60 € le ml                                                                                       | <b>6,80 € le ml</b>                                                                                |
| TARIF PREFERENTIEL : - 10 % si présence sur 5 à 7 dates par événement (marché de l'art, ...)                                        | 5,85 € le ml                                                                    | 5,94 € le ml                                                                                       | <b>6,12 € le ml</b>                                                                                |
| TARIF PREFERENTIEL : - 20 % si présence sur 8 dates et plus par événement (marché de l'art, ...)                                    | 5,20 € le ml                                                                    | 5,28 € le ml                                                                                       | <b>5,44 € le ml</b>                                                                                |
| <b>2.2 / Quais du livre à Saint-Goustan</b>                                                                                         | Montant de la redevance d'occupation du domaine public, frais de dossier inclus |                                                                                                    |                                                                                                    |
| TARIF PLEIN                                                                                                                         | 3,25 € le ml                                                                    | 3,30 le ml                                                                                         | <b>3,40 € le ml</b>                                                                                |
| <b>2.3 / Marchés artisanaux et Brocantes hors Saint-Goustan</b>                                                                     | Montant de la redevance d'occupation du domaine public, frais de dossier inclus |                                                                                                    |                                                                                                    |
| TARIF PLEIN                                                                                                                         | 4,50 € le ml                                                                    | 4,60 € le ml                                                                                       | <b>4,80 € le ml</b>                                                                                |
| TARIF PREFERENTIEL : - 10 % si présence sur 5 à 7 dates par événement (marché de l'art, ...)                                        | 4,05 € le ml                                                                    | 4,14 € le ml                                                                                       | <b>4,32 € le ml</b>                                                                                |
| TARIF PREFERENTIEL : - 20 % si présence sur 8 dates et plus par événement (marché de l'art, ...)                                    | 3,40 € le ml                                                                    | 3,68 € le ml                                                                                       | <b>3,84 € le ml</b>                                                                                |

| TARIFS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tarifs 2021                                                                                                                                                                      | Tarifs 2022                                                                | Tarifs 2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>2.4 / Noël à Auray</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Montant de la location d'emplacement sous tonnelle de 2,50 m x 3 m équipé de 2 tables de 2 mètres de long, d'une grille et d'une alimentation électrique, frais de dossier indus |                                                                            |                    |
| Un week end (du vendredi au dimanche)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 100,00 €                                                                                                                                                                         | 105,00 €                                                                   | 109,00 €           |
| La semaine, du lundi au jeudi                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 70,00 €                                                                                                                                                                          | 73,50 €                                                                    | 76,00 €            |
| Association(s) gérant la restauration                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gratuité*                                                                                                                                                                        | Gratuité*                                                                  | Gratuité*          |
| * Les associations bénéficiant de la gratuité devront la valoriser, Dans leurs budgets, sur la base du calcul suivant :<br>Base = 1 emplacement de 7,5m <sup>2</sup> = 100 € soit 13,53 € / m <sup>2</sup><br>Valorisation de l'emplacement mis à disposition = surface occupée en m <sup>2</sup> x 13,53 €/ m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| <b>3 – CIMETIÈRE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                  | En moyenne +1,5 %                                                          | En moyenne + 3,5 % |
| FACTURATION AU MÈTRE CARRÉ                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| > Concession                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - Concession de 15 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 98,77 €                                                                                                                                                                          | 100,00 €                                                                   | 103,50 €           |
| - Concession de 30 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 260,77 €                                                                                                                                                                         | 264,00 €                                                                   | 273,00 €           |
| > Caveau provisoire                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - De 1 à 8 jours                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 38,21 €                                                                                                                                                                          | 38,50 €                                                                    | 40,00 €            |
| - Par jour supplémentaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3,34 €                                                                                                                                                                           | 3,40 €                                                                     | 3,50 €             |
| > Creusement de fosse                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - creusement de fosse à 2 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 187,38 €                                                                                                                                                                         | 190,00 €                                                                   | 196,00 €           |
| - creusement pour fosse enfant                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 43,89 €                                                                                                                                                                          | 44,00 €                                                                    | 45,00 €            |
| > Reliquaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - petit format                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 48,06 €                                                                                                                                                                          | 49,00 €                                                                    | 51,00 €            |
| - grand format                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 71,93 €                                                                                                                                                                          | 73,00 €                                                                    | 75,00 €            |
| > Columbarium                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - concession de 15 ans                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 521,01 €                                                                                                                                                                         | 530,00 €                                                                   | 548,00 €           |
| - plaque de fermeture                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 167,78 €                                                                                                                                                                         | 170,00 €                                                                   | 176,00 €           |
| > Caves-urnes                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - concession de 15 ans (le couvercle reste la propriété de la Ville)                                                                                                                                                                                                                                                        | 403,06 €                                                                                                                                                                         | 410,00 €                                                                   | 424,00 €           |
| <b>- 4 - O.D.P. : STATIONNEMENT DES TAXIS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                  | +2 %                                                                       | + 3,5 %            |
| - Redevance, par taxi / Forfait annuel                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 75,49 €                                                                                                                                                                          | 77,00 €                                                                    | 79,70 €            |
| <b>- 5 - REDEVANCE POUR OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC (TRAVAUX)</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | MAINTIEN TARIF 2020                                                                                                                                                              | +1,5 %                                                                     | + 3,5 %            |
| PAIEMENT D'AVANCE EXIGÉ. Les autorisations seront accordées dans la limite de 6 mois. Si les travaux ont une durée supérieure à 6 mois, la demande devra être renouvelée                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| Frais de dossier par demande (non remboursable)                                                                                                                                                                                                                                                                             | 21,16 €                                                                                                                                                                          | 21,47 €                                                                    | 22,22 €            |
| Facturation au m <sup>2</sup> et par jour (durée maximale de facturation au semestre)                                                                                                                                                                                                                                       | 0,53 €                                                                                                                                                                           | 0,54 €                                                                     | 0,56 €             |
| > Entreprises travaillant pour le compte de la commune ou administrations                                                                                                                                                                                                                                                   | Gratuité                                                                                                                                                                         |                                                                            |                    |
| Occupation d'une place de stationnement De 2,50 m*5m (par mois)                                                                                                                                                                                                                                                             | 198,39 €                                                                                                                                                                         | 201,36 €                                                                   | 208,41 €           |
| Frais de dossier à ajouter                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL (en l'absence d'autorisation de la commune) Art. 66 du règlement de voirie applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2010                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  | Facturation du tarif O.D.P. correspondant + amende forfaitaire journalière |                    |
| <b>6 - O.D.P. : TARIFS FÊTE FORAINE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  | +1,5 %                                                                     | 3,5 %              |
| Frais de dossier (non remboursable)                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21,16 €                                                                                                                                                                          | 21,47 €                                                                    | 22,22 €            |
| LUNA PARK ou équivalent (par semaine)                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 846,46 €                                                                                                                                                                         | 859,16 €                                                                   | 889,23 €           |
| Manèges Forfait par attraction et par semaine                                                                                                                                                                                                                                                                               | 74,07 €                                                                                                                                                                          | 75,18 €                                                                    | 77,81 €            |
| Petites attractions <80m <sup>2</sup> forfait/attraction/jour                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                  |                                                                            | 50,00 €            |
| CIRQUES et autres chapiteaux – FORFAIT/JOUR<br>Au-delà de cette durée, passation d'une convention                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                  |                                                                            |                    |
| - Grand cirque : tarif par jour (surface du chapiteau et des installations diverses > 100 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                  | 356,05 €                                                                                                                                                                         | 361,40 €                                                                   | 374,00 €           |
| - Petit cirque : tarif par jour (surface du chapiteau et des installations diverses inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                              | 178,02 €                                                                                                                                                                         | 180,70 €                                                                   | 187,00 €           |
| <b>7 - O.D.P. : PETIT TRAIN TOURISTIQUE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                  | +1,5 %                                                                     | 3,50 %             |
| Frais de dossier (non remboursable)                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 21,16 €                                                                                                                                                                          | 21,47 €                                                                    | 22,20 €            |
| Forfait ANNUEL                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 713,51 €                                                                                                                                                                         | 724,21 €                                                                   | 749,55 €           |

| TARIFS                                                                                                                                                                     | Tarifs 2021                                                | Tarifs 2022                                                                 | Tarifs 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8 - DROITS DE PLACE ET D'ÉTALAGE</b><br>(en conformité avec les arrêtés et règlements municipaux en matière de voirie, de circulation, d'accessibilité et de publicité) |                                                            | <b>FORFAIT ANNUEL, AU MÈTRE CARRÉ (facturation minimale 1m<sup>2</sup>)</b> |             |
|                                                                                                                                                                            |                                                            | +1,5 %                                                                      | 3,50 %      |
| Frais de dossier (non remboursable) payable par établissement à la 1ère demande                                                                                            | 21,16 €                                                    | 21,47 €                                                                     | 22,22 €     |
| <b>FORFAIT ANNUEL, AU M<sup>2</sup> (facturation minimale 1m<sup>2</sup>)</b>                                                                                              |                                                            |                                                                             |             |
| > <b>Étalage des commerçants ; Présentoirs</b> (sauf emplacements publiétaires) devant l'établissement                                                                     | 52,90 €                                                    | 53,69 €                                                                     | 55,57 €     |
| > <b>Artisans d'arts</b> limité à 1 chevalet (réduction de 50 %)                                                                                                           | 26,45 €                                                    | 26,84 €                                                                     | 27,78 €     |
| <b>&gt; Terrasses commerciales</b>                                                                                                                                         |                                                            |                                                                             |             |
| <b>Pour les commerces situés dans le périmètre d'opérations d'aménagement réalisées par la Ville</b>                                                                       | Exonération pour les travaux liés au P.E.M.                |                                                                             |             |
| - Quartier de la Gare                                                                                                                                                      | 25,24 €                                                    | 25,61 €                                                                     | 26,50 €     |
| - Centre Ville (hors Places République et Gabriel DESHAYES)                                                                                                                | 25,82 €                                                    | 26,20 €                                                                     | 27,11 €     |
| - St-Goustan (hors du domaine portuaire, de la place Saint Sauveur et du quai Franklin)<br>- PLACES RÉPUBLIQUE ET G. DESHAYES                                              | 34,60 €                                                    | 35,12 €                                                                     | 36,34 €     |
| QUAI FRANKLIN                                                                                                                                                              | 46,08 €                                                    | 46,77 €                                                                     | 48,40 €     |
| PLACE ST-SAUVEUR                                                                                                                                                           | 54,86 €                                                    | 55,68 €                                                                     | 57,62 €     |
| <b>FORFAIT SEMESTRIEL, AU M<sup>2</sup> (facturation minimale 1m<sup>2</sup>) non fractionnable</b>                                                                        |                                                            |                                                                             |             |
| - Centre Ville (hors Places République et G. DESHAYES)                                                                                                                     | 18,73 €                                                    | 18,57 €                                                                     | 19,21 €     |
| - St-Goustan (hors du domaine portuaire, de la place Saint Sauveur et du quai Franklin)<br>- PLACES RÉPUBLIQUE ET G. DESHAYES                                              | 24,60 €                                                    | 24,96 €                                                                     | 25,83 €     |
| QUAI FRANKLIN TARIF SEMESTRIEL, PAR M <sup>2</sup>                                                                                                                         | 35,97 €                                                    | 36,50 €                                                                     | 37,77 €     |
| PLACE ST-SAUVEUR TARIF SEMESTRIEL, PAR M <sup>2</sup>                                                                                                                      | 44,65 €                                                    | 45,31 €                                                                     | 46,89 €     |
| <b>EXTENSION &amp; CRÉATION PROVISOIRE DES TERRASSES</b>                                                                                                                   |                                                            |                                                                             |             |
| <b>- AU M<sup>2</sup> ET PAR JOUR</b>                                                                                                                                      |                                                            |                                                                             |             |
| <b>Pour les ASSOCIATIONS ALRÉENNES A BUT NON LUCRATIF, COMMUNES LIMITROPHES, ASSOCIATIONS DE COMMUNES LIMITROPHES, A BUT NON LUCRATIF</b>                                  | Gratuité<br>Avec valorisation conforme au tarif ci-dessous |                                                                             |             |
| Frais de dossier (non remboursable) payable par établissement à CHAQUE demande à emprise similaire                                                                         | 10,61 €                                                    | 10,76 €                                                                     | 11,13 €     |
| - Quartier de la Gare                                                                                                                                                      | 0,77 €                                                     | 0,78 €                                                                      | 0,80 €      |
| - Centre Ville (hors Places République et Gabriel DESHAYES)                                                                                                                | 0,79 €                                                     | 0,80 €                                                                      | 0,82 €      |
| - St-Goustan (hors du domaine portuaire, de la place Saint Sauveur et du quai Franklin)<br>- PLACES RÉPUBLIQUE ET G. DESHAYES                                              | 1,03 €                                                     | 1,04 €                                                                      | 1,07 €      |
| - QUAI FRANKLIN                                                                                                                                                            | 1,50 €                                                     | 1,52 €                                                                      | 1,57 €      |
| - PLACE ST-SAUVEUR                                                                                                                                                         | 1,86 €                                                     | 1,88 €                                                                      | 1,94 €      |
| <b>&gt; Sur les places publiques ou terrains communaux</b>                                                                                                                 |                                                            |                                                                             |             |
| <b>VENTE DIRECTE PAR CAMIONS (+3T5)</b>                                                                                                                                    |                                                            |                                                                             |             |
| Paiement d'avance exigé                                                                                                                                                    |                                                            |                                                                             |             |
| Frais de dossier (non remboursable)                                                                                                                                        | 21,16 €                                                    | 21,47 €                                                                     | 22,22 €     |
| Forfait A LA JOURNÉE                                                                                                                                                       | 68,77 €                                                    | 69,80 €                                                                     | 73,30 €     |
| FOODTRUCKS – Forfait / jour / camion                                                                                                                                       | 20,00 €                                                    | 30,00 €                                                                     | 31,05 €     |
| Raccordement électrique – Forfait                                                                                                                                          | 5,00 €                                                     | 5,07 €                                                                      | 5,24 €      |
| <b>&gt; Braderies et foires à la brocante</b>                                                                                                                              |                                                            |                                                                             |             |
| Frais de dossier (non remboursable)                                                                                                                                        | 21,16 €                                                    | 21,47 €                                                                     | 22,22 €     |
| <b>&gt; Ventes diverses hors marché de plein air (Braderies, foires à la brocante, Bric à brac,...)</b><br>Sont pris en compte les mètres linéaires accessibles au public  |                                                            |                                                                             |             |
| <b>- PAR DES ASSOCIATIONS ALRÉENNES</b>                                                                                                                                    |                                                            |                                                                             |             |
| Gratuité                                                                                                                                                                   |                                                            |                                                                             |             |
| Par mètre linéaire et par jour                                                                                                                                             | Avec valorisation conforme au tarif ci-dessous             |                                                                             |             |
| Gratuité                                                                                                                                                                   |                                                            |                                                                             |             |
| Bric à brac, vide-greniers pour association alréenne (sur le terrain du Bel Air)                                                                                           |                                                            |                                                                             |             |
| <b>- PAR DES ORGANISMES OU ASSOCIATIONS NON ALRÉENNES</b>                                                                                                                  |                                                            |                                                                             |             |
| Par mètre linéaire, par jour                                                                                                                                               | 3,17 €                                                     | 3,21 €                                                                      | 3,32 €      |
| <b>PORT DE ST-GOUSTAN</b>                                                                                                                                                  |                                                            |                                                                             |             |
| Foire à la brocante / ml                                                                                                                                                   | 5,29 €                                                     | 5,36 €                                                                      | 5,54 €      |
| <b>&gt; Chapiteau pour opération commerciale</b>                                                                                                                           |                                                            |                                                                             |             |
| Application du tarif du marché de plein air, au ml et par jour                                                                                                             |                                                            |                                                                             |             |
| > BÂTIMENTS PRÉFABRIQUÉS (Par m <sup>2</sup> , par jour)                                                                                                                   | 1,06 €                                                     | 1,07 €                                                                      | 1,10 €      |

| TARIFS                                                                                                                                                                                         | Tarifs 2021         | Tarifs 2022                                                       | Tarifs 2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>9 – MARCHÉ DE PLEIN AIR</b>                                                                                                                                                                 |                     |                                                                   |             |
| ABONNÉS : par ml, par marché                                                                                                                                                                   | 1,00 €              | 1,05 €                                                            | 1,10 €      |
| NON ABONNÉS ATTITRÉS : par ml (3 m de profondeur), par marché                                                                                                                                  | 1,75 €              | 1,80 €                                                            | 1,90 €      |
| NON ABONNÉS SAISONNIERS : par ml (3 m de profondeur), par marché                                                                                                                               | 2,80 €              | 2,90 €                                                            | 3,00 €      |
| REDEVANCE BRANCHEMENT ÉLECTRIQUE PAR BRANCHEMENT, PAR MARCHÉ, Abonnés attitrés et saisonniers                                                                                                  | 1,00 €              | 1,10 €                                                            | 1,15 €      |
| ASSOCIATIONS                                                                                                                                                                                   |                     | <i>Gratuité<br/>Avec valorisation conforme au tarif ci-dessus</i> |             |
| <b>10 – HALLES MUNICIPALES</b>                                                                                                                                                                 |                     | Tarifs provisoires 2022                                           |             |
| Par ml et par mois                                                                                                                                                                             | 54,40 €             | 30,00 €                                                           |             |
| Forfait étal : par mois                                                                                                                                                                        | 16,35 €             | 12,00 €                                                           |             |
| Étals façade nord + étals central côté nord                                                                                                                                                    |                     |                                                                   | 70,00 €     |
| Étals central côté sud                                                                                                                                                                         |                     |                                                                   | 80,00 €     |
| Étals façade sud                                                                                                                                                                               |                     |                                                                   | 90,00 €     |
| <b>11 - COLLECTE DE DÉCHETS VERTS</b>                                                                                                                                                          | MAINTIEN TARIF 2020 |                                                                   |             |
| Vente de sacs en papier bio dégradable (contenance 100 litres)<br>TARIF POUR 10 SACS                                                                                                           | 4,86 €              | 5,00 €                                                            | 5,20 €      |
| <b>12 - TAXE DE MISE EN FOURRIÈRE DES CHIENS</b>                                                                                                                                               | MAINTIEN TARIF 2020 |                                                                   |             |
| <b>- TAXE DE FOURRIÈRE</b>                                                                                                                                                                     |                     |                                                                   |             |
| - le jour                                                                                                                                                                                      | 31,74 €             | 32,21 €                                                           | 33,35 €     |
| - la nuit de 21 H à 6 H et les dimanches et jours fériés                                                                                                                                       | 63,48 €             | 64,43 €                                                           | 66,70 €     |
| <b>- RÉCIDIVES (quantifier par année glissante)</b>                                                                                                                                            |                     |                                                                   |             |
| <b>1ère récidive</b>                                                                                                                                                                           |                     |                                                                   |             |
| - le jour                                                                                                                                                                                      | 42,32 €             | 43,00 €                                                           | 44,50 €     |
| - la nuit de 21 H à 6 H et les dimanches et jours fériés                                                                                                                                       | 74,07 €             | 76,00 €                                                           | 78,70 €     |
| <b>2ème récidive</b>                                                                                                                                                                           |                     |                                                                   |             |
| - le jour                                                                                                                                                                                      | 63,48 €             | 70,00 €                                                           | 72,50 €     |
| - la nuit de 21 H à 6 H et les dimanches et jours fériés                                                                                                                                       | 95,23 €             | 100,00 €                                                          | 103,50 €    |
| <b>3ème récidive</b>                                                                                                                                                                           |                     |                                                                   |             |
| - le jour                                                                                                                                                                                      | 105,81 €            | 110,00 €                                                          | 114,00 €    |
| - la nuit de 21 H à 6 H et les dimanches et jours fériés                                                                                                                                       | 137,55 €            | 140,00 €                                                          | 145,00 €    |
| <b>- Frais de séjour (par jour et par chien)</b>                                                                                                                                               | 10,58 €             | 10,73 €                                                           | 11,10 €     |
| <b>- IDENTIFICATION PAR TATOUAGE /TRANSPONDEUR</b> (loi du 6 janvier 1999)<br>Des animaux de compagnie (chiens et chats) dont les propriétaires ont été identifiés<br>TARIF PUBLIC VÉTÉRINAIRE |                     | Selon TARIF VÉTÉRINAIRE                                           |             |
| <b>13 – TARIFS DES FRAIS DE MISE EN FOURRIÈRE POUR AUTOMOBILES (Voitures particulières)</b><br>Arrêté du 14 novembre 2001 modifié par arrêté du 02/08/2019                                     |                     | Tarification nationale                                            |             |
| Enlèvement                                                                                                                                                                                     | 120,18 €            |                                                                   |             |
| Garde journalière                                                                                                                                                                              | 6,36 €              |                                                                   |             |
| Expertise                                                                                                                                                                                      | 61,00 €             |                                                                   |             |
| <b>14 - PHOTOCOPIES DE DOCUMENTS ADMINISTRATIFS COMMUNICABLES AU PUBLIC</b> (article 35 du décret 2005-1755 du 30 décembre 2005 plafonné par l'arrêté du 1 <sup>er</sup> oct. 2001)            |                     |                                                                   |             |
| Copie A4 N&B                                                                                                                                                                                   | 0,18 €              | 0,20 €                                                            | 0,21 €      |
| Copie A3                                                                                                                                                                                       | 0,73 €              | 0,75 €                                                            | 0,78 €      |
| Tirage de plan                                                                                                                                                                                 | 4,82 €              | 4,90 €                                                            | 5,07 €      |
| <b>15 – CLÉS / BADGES</b>                                                                                                                                                                      |                     |                                                                   |             |
| Vol ; Perte de clés ou demande de clés supplémentaires                                                                                                                                         |                     | Au coût réel                                                      |             |
| Badge pour accès aux rues du château et du petit Port ; à la place Saint Sauveur et au quai Franklin (à partir du 2ème)                                                                        | 50,00 €             | 50,00 €                                                           | 50,00 €     |
| <b>16 – PRESTATIONS ET TRAVAUX RÉALISÉS PAR LES SERVICES MUNICIPAUX (Mise à disposition d'engins motorisés)</b>                                                                                |                     |                                                                   |             |
| Camion benne– sans chauffeur                                                                                                                                                                   | 80€/jour            | 81,20 €                                                           | 84,00 €     |
| Mini-pelle– sans chauffeur                                                                                                                                                                     | 150€/jour           | 152,00 €                                                          | 157,00 €    |
| Nacelle– sans opérateur                                                                                                                                                                        | 150€/jour           | 152,00 €                                                          | 157,00 €    |
| Balayeuse – avec chauffeur                                                                                                                                                                     | 1000€/jour          | 1 015,00 €                                                        | 1 050,00 €  |
| Tarif horaire d'un agent pour la réalisation d'une prestation                                                                                                                                  | 23,24 €             | 23,33 €                                                           | 23,72 €     |

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

### **13- DF - ADMISSION EN NON-VALEUR 2022 DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES - BUDGET VILLE**

Madame Claire PARENT MER, 4ème Adjointe, expose à l'assemblée :

Les admissions en non valeur sont des opérations d'apurement comptable de créances anciennes considérées, à l'issue de diligences effectuées par le comptable en charge de leur recouvrement, comme impossibles à recouvrer.

Considérant les états des produits irrécouvrables dressés par le comptable public,

Considérant la demande du comptable public d'admettre en non-valeur les titres émis sur le budget principal de la Ville pour un montant de 994,09 € ;

Considérant la disponibilité des crédits prévus au Budget Primitif pour permettre l'acquittement de ces non valeurs au compte 6541 "Créances admises en non valeur" ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article R. 1617-24 autorisant le comptable public à demander l'admission en non-valeur des créances dont il a constaté l'irrécouvrabilité ;

Il est proposé d'approuver les admissions en non-valeur des créances irrécouvrables constatées par le comptable, pour un montant de **994,09 €** sur le Budget Ville, selon la liste ci-dessous :

A reçu un avis favorable en commission finances du 05/12/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** les admissions en non-valeur selon les états des produits irrécouvrables dressés par le comptable public pour un montant de **994,09 €** sur le Budget Ville.

- **AUTORISE** Mme le Maire à signer tous les documents relatifs à l'exécution de la présente délibération.

ETAT TRESORERIE D'AURAY

\_056025 SGC AURAY

\_53500 AURAY

Admission en Non Valeur 2022

Situation actualisée au 01/12/2022

| Liste      | Exercice | N° de pièce       | Objet du titre                   | Montant du principal | Reste à recouvrer | MOTIF DE LA PRESENTATION                          |
|------------|----------|-------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------|
| 5300320511 | 2020     | T-1582            | Tlpe 2020                        | 40,00                | 40,00             | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1731 R-10 A-168 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 3,48                 | 3,48              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1731 R-10 A-508 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 2,32                 | 2,32              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1808 R-11 A-253 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 1,53                 | 1,53              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1808 R-11 A-349 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 1,16                 | 1,16              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1808 R-11 A-463 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 6,30                 | 6,30              | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2021     | T-1808 R-11 A-487 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 54,60                | 2,00              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1808 R-11 A-489 | periscolaire 10/2021 - soutien   | 4,64                 | 4,64              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-2539 R-12 A-456 | role decembre 2021               | 21,00                | 21,00             | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2021     | T-2539 R-12 A-480 | role decembre 2021               | 9,28                 | 9,28              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-600 R-3 A-526   | periscolaire 03/2021 - soutien   | 12,84                | 12,84             | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1252 R-6 A-186  | periscolaire 06/2021 - soutien   | 4,59                 | 4,59              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1252 R-6 A-197  | periscolaire 06/2021 - soutien   | 3,06                 | 3,06              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1252 R-6 A-678  | periscolaire 06/2021 - soutien   | 8,10                 | 8,10              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1252 R-6 A-711  | periscolaire 06/2021 - soutien   | 2,85                 | 2,85              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-275             | droits de place marche           | 6,00                 | 6,00              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1095            | impayes alsh arlequin            | 17,78                | 17,78             | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-1987            | Tlpe 2021                        | 21,50                | 21,50             | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-67 R-1 A-468    | periscolaire 01/2022 - rest      | 23,10                | 23,10             | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2022     | T-228 R-2 A-506   | periscolaire 02/2022 - rest      | 2,32                 | 2,32              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-693 R-3 A-449   | periscolaire 03/2022 - rest      | 4,20                 | 4,20              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-693 R-3 A-472   | periscolaire 03/2022 - rest      | 108,08               | 0,08              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-829 R-4 A-143   | periscolaire 04/2022 - rest      | 2,28                 | 2,28              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-829 R-4 A-180   | periscolaire 04/2022 - rest      | 1,16                 | 1,16              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-1297 R-5 A-146  | periscolaire 05/2022 - soutien   | 2,28                 | 2,28              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-1454 R-6 A-446  | periscolaire 06/2022 - soutien   | 2,52                 | 2,52              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-1454 R-6 A-469  | periscolaire 06/2022 - soutien   | 4,20                 | 4,20              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-320             | ecole de musique - 2nd trim.20   | 273,10               | 0,10              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-395             | impayes alsh arlequin            | 87,00                | 0,66              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2019     | T-2076 R-10 A-469 | periscolaire 10/2019 - soutien s | 135,20               | 33,80             | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2019     | T-1249 R-6 A-509  | periscolaire 06/2019 - soutien s | 269,04               | 67,26             | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2019     | T-2049 R-9 A-473  | periscolaire 09/2019 - restaurat | 232,08               | 58,02             | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2018     | T-2287            | frais obseques                   | 600,00               | 600,00            | poursuite sans effet                              |
| 5300320511 | 2018     | T-2288            | frais obseques                   | 949,00               | 5,32              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2021     | T-5907430111      | ordre de reversement             | 283,28               | 0,08              | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| 5300320511 | 2022     | T-370             | prejudice vegetaux arraches      | 18,28                | 18,28             | reste à recouvrer inférieur au seuil de poursuite |
| TOTAL      |          |                   |                                  |                      | 994,09            |                                                   |

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

**14- DF - RÉNOVATION / EXTENSION DU COMPLEXE SPORTIF "LA FORET" -  
AUTORISATION DE SIGNATURE DES MARCHÉS DE TRAVAUX ET DE L'AVENANT  
N°2 AU MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Monsieur Benoît LE ROL, 6ème adjoint, expose à l'assemblée :

Par délibération n°16 du 17 mars 2022, le marché de maîtrise d'œuvre pour la rénovation extension du complexe sportif La Forêt à Auray a été confié à l'équipe de maîtrise d'œuvre représenté par STUDIO 02 ARCHITECTES (Architecte mandataire, conception, DET), SARL RACINE CARRE (Économiste de la construction), BECOME 56 (BET Fluides), 2LM (BET VRD), BUREAUX D'ETUDES QSB (BET structures), ACCOUSTIQUE ENVIRONNEMENT SARL (BET acoustique) et KIWEE (OPC) pour un forfait provisoire de rémunération de 453 237,00 € HT. Le marché a été notifié le 25 avril 2022.

Par délibération n°20 du 21 septembre 2022, la réalisation d'une Simulation Thermique Dynamique (STD) confort été a été ajoutée à la mission de maîtrise d'œuvre pour un montant de 6 000 € HT, faisant l'objet d'un avenant n°1.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a remis son dossier au stade Avant-Projet Définitif et a estimé le coût global des travaux à ce stade des études (APD) à 4 177 700 HT. Les travaux seront répartis en 19 lots :

- Lot 1 - Désamiantage
- Lot 2 - Déconstruction - curage
- Lot 3 - Gros œuvre
- Lot 4 - Charpente bois - Murs à ossature bois
- Lot 5 - Étanchéité
- Lot 6 - Bardage bois et métal
- Lot 7 - Menuiseries extérieures
- Lot 8 - Métallerie
- Lot 9 - Cloisons sèches - Isolation
- Lot 10 - Menuiseries bois - Agencement - Habillage intérieur bois et tissus
- Lot 11 - Faux-plafonds
- Lot 12 - Revêtements des sols courants
- Lot 13 - Revêtement de sol sportif
- Lot 14 - Peinture - Nettoyage général
- Lot 15 - Équipements sportifs
- Lot 16 - Chauffage - Plomberie - Ventilation
- Lot 17 - Électricité - Courants forts et faibles
- Lot 18 - Installations photovoltaïques
- Lot 19 - VRD - Aménagement des extérieurs - Espaces Verts

Afin de réaliser ces travaux, et compte tenu du montant global estimé, il est proposé de lancer une consultation selon une procédure adaptée conformément aux articles L.2120-1 2°, L.2123-1 1°, R.2123-1 1° et R.2123-4 du Code de la Commande Publique.

De plus, s'agissant du contrat de maîtrise d'œuvre, les études d'Avant-Projet Sommaire (APS) et d'Avant-Projet Définitif (APD) étant terminées, il convient d'arrêter le forfait définitif de rémunération conformément à l'article 6.2 de l'Acte d'Engagement.

Rappel du contrat initial :

- Contrat signé par le Maire le 20 avril 2022 et notifié le 25 avril 2022
- Forfait provisoire de rémunération : 453 237,00 € HT
- Taux provisoire de rémunération : 13,35 % (mission de base : 11,167 % + missions complémentaires : 2,183 %)
- Par de l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux par le maître d'ouvrage : 3 395 000 € HT
- Avenant 1 signé le 28 septembre 2022 et notifié le 3 octobre 2022 : ajout d'une Simulation Technique Dynamique (STD) confort été pour un montant de 6 000 € HT (taux de rémunération : 0,177%).

Soit un nouveau forfait provisoire de rémunération de 459 237,00 € HT

Contenu de l'avenant :

- Le coût prévisionnel de travaux (estimation définitive du coût prévisionnel des travaux proposée par le maître d'œuvre à l'issue de l'APD et acceptée par le maître d'ouvrage) s'élève à 4 177 700 € HT.
- Conformément à l'article 9.2 du CCAP, le maître d'œuvre s'engage sur le coût prévisionnel des travaux avec un taux de tolérance de 3 %. Le respect de cet engagement sera contrôlé à l'issue de la consultation des entreprises de travaux. En cas de dépassement, le maître d'ouvrage pourra demander au maître d'œuvre la reprise des études sans rémunération supplémentaire.
- Conformément à l'article 6.2 de l'acte d'engagement, la négociation de l'avenant arrêtant le montant de la rémunération définitive du maître d'œuvre tient compte de l'évolution de l'étendue de la mission, de son degré de complexité et du coût prévisionnel des travaux.  
Compte tenu des évolutions du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle, l'augmentation du forfait définitif représente + 94 578 € HT.

Soit un forfait définitif de rémunération de 459 237 € + 94 578 € = 553 815 € HT

Cet avenant représente une augmentation de 22,19 % par rapport au contrat initial.

Vu l'article L.2122-21-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Vu le Code de la Commande Publique, notamment les articles L 2120-1 2°, L 2123-1 1°, R 2123-1 1°, R 2123-4, L.2432-2 et R.2194-1

Vu les délibérations n°4 du 5 mai 2021, n°16 du 17 mars 2022 et n°20 du 21 septembre 2022

Vu l'avis favorable de la Commission d'Appel d'Offres du 12 décembre 2022,

Après délibération et à la majorité des suffrages exprimés (30 voix pour),

2 voix contre :

M. ALLAIN, Madame HENRIO

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** l'Avant-Projet Définitif des travaux de rénovation/extension du complexe sportif La Forêt tel que présenté ci-dessus,

- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'adjoint délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à la procédure, à signer les marchés de travaux tels qu'ils auront été attribués conformément au classement opéré par la Commission MAPA, et à signer toutes les pièces relatives à leur exécution,

- **APPROUVE** l'avenant n°2 au contrat de maîtrise d'œuvre pour la rénovation/extension du complexe sportif la Forêt fixant le forfait définitif de rémunération de l'équipe de maîtrise d'œuvre et le nouveau tableau de répartition des honoraires entre co-traitants, et autorise Madame le Maire ou l'adjoint délégué, à le signer ainsi que toutes les pièces nécessaires à sa passation et son exécution.

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## INTERVENTIONS

### Ronan ALLAIN

C'est plutôt un constat qu'une question car c'est un projet que nous avons déjà porté lors du mandat précédent et c'est lors du conseil municipal du 5 mai 2021 que les élus ont autorisé Madame le Maire à lancer le concours de maîtrise d'œuvre en vue de la rénovation et de l'extension du complexe sportif la Forêt à Auray. L'enveloppe financière prévisionnelle pour ces travaux était d'un peu plus de 3 millions d'euros hors taxes, ce qui a été confirmé le 17 mars 2022 lors du conseil municipal au cours duquel les élus autorisaient Madame le Maire à lancer le marché de maîtrise d'œuvre. Aujourd'hui, 9 mois plus tard, le bordereau présenté actualise le montant des travaux au stade des études d'avant-projet détaillées à 4,2 millions d'euros, soit 1 million de plus ou 37% de majoration. C'est là où ça commence à devenir un peu inquiétant et c'est sans compter les augmentations possibles lors des appels d'offres puis des mauvaises surprises lors du déroulement des travaux comme vous le savez. On sait qu'il y a toujours des augmentations des coûts.

Nous avons aussi à l'époque envisagé l'option de la rénovation qui nous avait été soumise mais nous avons relevé trop de points qui ne répondaient pas aux attentes des utilisateurs, des associations et des scolaires. Même après rénovation le gymnase resterait inaccessible aux matchs de handball sénior notamment du fait de ses dimensions insuffisantes. Les espaces de rangement restaient trop exigus, les bureaux pas assez nombreux, les tribunes limitées à une petite centaine de places. Si nous construisions un nouveau gymnase, nous pouvions monter à 340 places environ. Le projet que vous proposez ne comporte pas de local créé pour la boxe.

Nous avons aussi des inquiétudes sur le coût du projet de rénovation avec le montant des travaux qui peut vite devenir évolutif car nous ne sommes pas maître des fournitures et des fournisseurs. Vous l'aviez vu vous-même avec la rénovation des Halles, projet voté lors de l'ancien mandat et que vous avez repris en intégralité. Les coûts avaient augmenté de plus de 50% entre le vote et la réalisation. Il s'agit d'une rénovation du gymnase qui ne correspondrait pas aux besoins et des montants qui pourraient vite augmenter. Cela nous avait amené à l'époque à étudier puis à valider un autre projet qui avait été soutenu à l'époque à l'unanimité par le Conseil municipal, celui de la construction d'un nouveau gymnase. Ce projet avait été validé par toutes les associations sportives et par le lycée Benjamin Franklin et présentait un budget de travaux estimé par les architectes retenus en mars 2020 à 4,2 millions d'euros. On se rend compte qu'aujourd'hui nous sommes au même montant que celui que vous avez pour la rénovation alors que nous proposons quelque chose de nouveau. Les chiffres que vous présentez aujourd'hui, même s'ils ont pu aussi subir des majorations du fait des augmentations de matériaux, nous donnent raison sur le choix de la construction qui serait beaucoup plus judicieux. La rénovation à laquelle vous semblez tenir ne fournira jamais le confort d'un nouveau gymnase, ne permettra jamais d'avoir de vrais gradins pour le public et ne permettra pas l'organisation de match de handball senior qui nécessiterait comme je vous le disais un agrandissement du gymnase actuel. Je voterai donc contre ce bordereau.

## **Benoît LE ROL**

Je peux juste vous faire quelques précisions si vous le souhaitez. J'ai l'impression de revenir 2 ans et demi en arrière. Je veux bien vous rappeler quelques faits.

Le projet qui était porté par la précédente municipalité était bien mais il n'était pas subventionné. La Région donnait 380 000 d'euros, ce projet était à 6.5 millions d'euros TTC. En faisant un partenariat avec la Région nous avons réussi à obtenir 2 millions d'euros. C'est 1.6 millions d'euros supplémentaires pour la collectivité et cela permet de faire d'autres projets. Nous avons décidé d'arrêter ce projet car un complexe sportif se crée aussi au Lycée Duguesclin, avec une seconde salle mise à disposition des associations. Ce projet coûtera moins cher que l'ancien projet, nous allons économiser environ 2 millions d'euros, ce qui n'est pas négligeable.

## **Ronan ALLAIN**

Le coût est exactement le même que ce soit le projet neuf ou celui que vous présentez aujourd'hui en rénovation. Les subventions c'est toujours le contribuable qu'il soit de la Région, du Département ou alréen, c'est toujours de l'argent public.

## **Claire MASSON**

Concernant le coût total, je ne suis pas d'accord. Notre coût de départ était à 3.7 millions d'euros et là nous avons pris en compte toutes les augmentations de coûts depuis le Covid, la guerre en Ukraine, les problèmes d'énergie... Cela nous a fait prendre environ 1 million d'euros. Nous avons aussi ajouté une partie pour gérer les problèmes de canicule et de surchauffe des bâtiments ce qui n'était pas prévu dans les précédents projets : installation de brise soleil, des ouvertures manuelles pour permettre de redescendre en température l'été quand il y a une surchauffe... Tout cela n'existait pas dans les projets précédents et cela engendre un surcoût. Le coût au niveau de l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage prend en compte tous ces surcoûts et entraîne une augmentation de l'AMO. Au départ nous étions très inférieurs au budget que vous aviez sur le même dossier, avec plus de subventions également.

## **Patrick GEINDRE**

Concernant les notifications de subventions demandées et le point aujourd'hui de celles réellement accordés, est-ce que vous pouvez nous fixer le montant et le pourcentage par rapport au financement du projet ?

## **Benoît LE ROL**

Le montant d'1,936 million d'euros a été notifié par la Région.

## **Claire MASSON**

D'autres demandes de subventions ont été faites en parallèle auprès d'autres financeurs publics.

## **Benoît LE ROL**

Sur l'ancien projet, je rappelle qu'il y avait 380 000 euros de subventions je crois et là nous sommes à 2 millions d'euros.

### **Patrick GEINDRE**

Vous parlez de la Région mais il y a aussi d'autres subventionnaires ?

### **Benoît LE ROL**

Nous allons aller chercher des subventions également auprès du Département, nous allons également nous rapprocher d'AQTA. C'est vrai que ce projet est fait avec la Région qui souhaitait une salle de musculation et une salle de classe. Nous avons travaillé ensemble.

### **Claire MASSON**

Le projet est complètement différent de celui qui avait été proposé au départ puisque là c'est un projet qui sert effectivement à 49% du temps au lycée et nous avons adapté le projet en fonction des besoins du lycée. La Région et le lycée Benjamin Franklin nous ont aidé à redéfinir le projet qui convient très bien au lycée et aux clubs sportifs.

## **15- DF - LISTE DES MARCHÉS ATTRIBUÉS DANS LE CADRE DE LA DÉLÉGATION ACCORDÉE AU MAIRE**

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

Le Conseil municipal est invité à prendre acte des informations ci-dessous.

En application de l'article L.2122-23 du CGCT disposant que le Maire doit informer le Conseil municipal des opérations réalisées dans le cadre des délégations que celui-ci lui a accordées, le Conseil municipal est informé que les marchés suivants ont été attribués :

| MARCHE | OBJET                                                                                                  | TITULAIRE  | VILLE (CP)    | MONTANT        | NOTIFICATION |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|----------------|--------------|
| 22/019 | Travaux de rénovation du centre culturel Athéna - Phase 1<br>Lot 1 - Couverture ardoise photovoltaïque | Sans suite |               |                |              |
|        | Lot 2 - Calorifugeage des réseaux de ventilation                                                       | ROQUET     | REDON (35605) | 41 563,20 € HT | 11/22/22     |

A reçu un avis favorable en commission finances du 05/12/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (0 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **PREND ACTE** des informations présentées.

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **16- DF - OUVERTURE DES CRÉDITS AVANT LE VOTE DU BUDGET 2023**

Madame Marie LE CROM, 2ème adjointe, expose à l'assemblée :

Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit des mesures permettant d'exécuter un budget avant son adoption.

Ainsi, l'article L1612-1 du CGCT dispose que dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est également en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, **sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent**, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.

Pour les dépenses à caractère pluriannuel incluses dans une autorisation de programme votée sur des exercices antérieurs (AP/CP), l'exécutif peut les liquider et les mandater dans la limite des crédits de paiement prévus au titre de l'exercice par la délibération d'ouverture de l'autorisation de programme.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessus, sont inscrits au budget lors de son adoption.

Conformément aux textes applicables, il est proposé au Conseil Municipal de procéder à l'ouverture des crédits des dépenses d'investissement (hors AP/CP), afin de pouvoir engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement selon le tableau ci-dessous :

| OPERATIONS D'INVESTISSEMENT |                                                    | BUDGET 2022      | 25 %<br>Budget 2022 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| 16005                       | RESERVES FONCIERES                                 | 673,525          | 168,381             |
| 16012                       | INFORMATIQUE                                       | 214,574          | 53,644              |
| 16013                       | ACQ. VEHICULES                                     | 80,000           | 20,000              |
| 16016                       | ACCESSIBILITE                                      | 50,000           | 12,500              |
| 16017                       | TVX INFRASTR. ET VRD                               | 432,000          | 108,000             |
| 16018                       | MATERIELS MOBIL DIVERS                             | 44,000           | 11,000              |
| 16019                       | CULTURE (MATERIEL)                                 | 155,920          | 38,980              |
| 16022                       | ENFANCE EDUCATION (TRAVAUX ECOLE ET MATERIEL)      | 149,610          | 37,403              |
| 16023                       | SPORT (stade La Forêt, rénovation terrain ty coat) | 131,500          | 32,875              |
| 16031                       | TVX DIVERS BATIMENTS                               | 241,000          | 60,250              |
| 16032                       | BUDGET PARTICIPATIF                                | 150,000          | 37,500              |
| <b>TOTAL</b>                |                                                    | <b>2,322,129</b> | <b>580,532</b>      |

A reçu un avis favorable en commission finances du 05/12/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **AUTORISE** Madame le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, sur la base du tableau annexé.

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022<br>Compte-rendu affiché le 15/12/2022<br>Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **17- DF - RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES 2023**

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

Le débat d'orientation budgétaire (DOB) est une étape essentielle de la procédure budgétaire des collectivités. Il participe à l'information des élus et favorise la démocratie participative des assemblées délibérantes en facilitant les discussions sur les priorités et les évolutions de la situation financière de la collectivité, préalablement au vote du budget primitif.

Devant se tenir dans les deux mois précédant le vote du budget primitif, ce débat est obligatoire dans les communes de plus de 3 500 habitants. Toute délibération sur le budget qui n'a pas été précédé d'un tel débat est entachée d'illégalité.

L'article 107 de la Loi Notre complète les règles relatives au DOB, il doit désormais faire l'objet d'un rapport (article L.2312-1 CGCT) et comporter les informations suivantes :

- Les orientations budgétaires envisagées par la commune portant sur les évolutions prévisionnelles des dépenses et des recettes en fonctionnement, comme en investissement. Sont notamment précisées les hypothèses d'évolution retenues pour construire le projet de budget (concours financiers, fiscalité, subventions).
- La présentation des engagements pluriannuels, notamment les orientations envisagées en matière d'investissement.
- Des informations relatives à la structure et à la gestion de l'encours de la dette.
- Les objectifs d'évolution des dépenses réelles de fonctionnement et du besoin de financement de la collectivité.
- Dans les communes de plus de 10 000 habitants, ce rapport comporte, en outre, les informations relatives à la structure des effectifs, l'évolution des dépenses de personnel, et la durée effective du travail dans la commune.

Afin de permettre aux citoyens de disposer d'informations claires et lisibles, ce rapport doit être mis en ligne sur le site internet de la collectivité dans un délai d'un mois après son adoption (Décret du 23 juin 2016)

Il est également transmis au Président de la Communauté de Communes dans les quinze jours qui suivent sa tenue (Décret du 24 juin 2016).

Le rapport d'orientations budgétaires n'a aucun caractère décisionnel. Sa teneur doit néanmoins faire l'objet d'une délibération (sans vote) afin que le représentant de l'Etat puisse s'assurer du respect de la loi.

A reçu un avis favorable en commission finances du 05/12/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (0 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **PREND ACTE** des informations présentées.

## Sommaire

### 1 - Le contexte général

1.1 Le contexte économique

1.2 Le Projet de Loi de Finances 2023 : Les principaux points du budget 2023

### 2 - Les perspectives budgétaires

2.1 Les orientations budgétaires de la collectivité

2.2 L'évolution des recettes et des dépenses de fonctionnement

2.3 L'évolution des recettes et des dépenses d'investissement

2.4 La structure de la dette

2.5 La prospective budgétaire

## 1 - Le contexte général

### 1.1 Le contexte économique : un contexte économique tendu face à une inflation historique

Alors que les acteurs économiques ont été durement frappés par la crise sanitaire mondiale liée à la COVID sur les années 2020 et 2021, l'année 2022 a débuté avec le conflit Ukrainien et un contexte inflationniste incompatible avec des prévisions budgétaires pérennes, tant au niveau de l'Etat qu'au niveau des collectivités territoriales.

Cette instabilité est illustrée par le marché du coût de l'énergie sur l'année 2022 et dont les collectivités subissent de plein fouet les conséquences (fermeture d'équipements sportifs, diminution de l'éclairage et du chauffage ...). Ces hausses de coûts touchent l'ensemble des postes de dépenses de manière indirecte (transports, produits manufacturés, alimentaire) ainsi que les dépenses de personnels avec la hausse du point d'indice de 3.5 % au mois de juillet 2022.

L'obligation faite aux collectivités de présenter leurs orientations budgétaires s'inscrit dans ce contexte, avec des projections pouvant rapidement devenir obsolètes. A ce constat, se rajoute les modifications constantes des paniers de ressources des collectivités locales, hier l'État supprimait la taxe d'habitation, demain ce sera la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises, qui impactera les ressources financières de la ville d'Auray.

La seule constante, dans ce contexte incertain, demeure l'état financier imposé aux collectivités locales. Etat caractérisé par une absence de prise en compte de l'inflation sur les dotations versées par l'État, ou par les nouveaux projets de contractualisation avec l'État, qui obligerait les collectivités à contenir leurs dépenses à un niveau inférieur à la hausse des prix.

Face à cet avenir incertain, des mesures d'économies d'énergies sont nécessaires pour tenter d'amortir la brutalité des hausses du coût de l'énergie et l'augmentation générale des dépenses de fonctionnement.

Les prévisions de la Banque de France pour 2023 sont entourées d'incertitudes liées à l'évolution de la guerre en Ukraine, et conduisent en 2023, à un ralentissement sensible de la croissance du PIB (+0,5 %) ainsi qu'à une **inflation demeurant encore élevée à + 4,7 %** pour l'IPCH (indice des prix à la consommation harmonisé).

Les projections de la Banque de France sont les suivantes (septembre 2022) :

| En %                                 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023       | 2024 |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------------|------|
| Taux de croissance du PIB            | 1,9  | -7,9 | 6,8  | 2,6  | <b>0,5</b> | 1,8  |
| Inflation (IPCH)                     | 1,3  | 0,5  | 2,1  | 5,8  | <b>4,7</b> | 2,7  |
| Taux de chômage (%population active) | 8,4  | 8,0  | 7,9  | 7,3  | <b>7,6</b> | 8,1  |

## 1.2 Le Projet de Loi de Finances 2023 : Les principaux points du budget 2023

- **Le pouvoir d'achat des ménages et les mesures pour les entreprises :**

**Le bouclier tarifaire énergétique est prolongé en 2023, avec une hausse des prix contenue à 15% à partir du 1er janvier 2023 pour le gaz et à partir du 1er février 2023 pour l'électricité.** Le coût brut de la mesure est estimé à 45 milliards d'euros.

Pour protéger les revenus des ménages, même lorsque leurs salaires augmentent, **le barème de l'impôt sur le revenu sera indexé sur l'inflation.**

L'année 2023 se traduira également par la **suppression définitive de la taxe d'habitation** sur les résidences principales puisque 20% des ménages les plus aisés la règlent encore.

Concernant les entreprises, **la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) sera supprimée sur deux ans, en 2023 et en 2024.** La suppression de cet impôt de production, créé en 2010, vise à accroître la compétitivité des entreprises françaises, notamment dans le secteur industriel (**à noter néanmoins que le Sénat, à en première lecture, rejeté la suppression de la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises**). Du point de vue des collectivités qui perçoivent la CVAE (le bloc communal pour 53 % et les départements pour 47%), ce sont 9,3 milliards d'euros qui sont en jeu.

La ressource de substitution en faveur des collectivités, consisterait en une fraction de TVA nationale dont les collectivités bénéficieraient dès 2023.

- **Les mesures pour les collectivités locales**

- **Sur le plan fiscal : augmentation des bases foncières entre +6 % et +7 %**

La majoration forfaitaire des bases foncières évoluera bien selon la formule de droit commun, fondée sur l'inflation de novembre n-1, soit une **augmentation des bases foncières prévisionnelles 2023 attendues entre +6 % et +7 %.**

- **Sur le plan des dotations : hausse de la DGF et maintien du soutien à l'investissement local**

Après des années de stabilisation, la DGF (Dotation Globale de Fonctionnement) va augmenter. Alors que le Gouvernement souhaitait abonder la DGF de 320 millions d'euros supplémentaires (dont DSU +90M€ et DSR + 90 M€), le Sénat a acté une **hausse de 1,1 milliard d'euros** de l'enveloppe versée par l'Etat aux communes, aux intercommunalités et aux départements. Cette mesure devrait permettre aux communes (entre 90 % et 95 % d'entre elles) de voir leur niveau de DGF progresser.

Pour soutenir l'investissement local, il est également prévu le **maintien des dotations d'investissement** (DSIL : 350 M€ et DETR : 1,046 milliards d'euros en 2022).

- **Fonds d'accélération de la transition écologique : « Fonds vert » de 375 millions d'euros**

Un fonds d'accélération écologique dans les territoires, doté de **375 millions d'euros en 2023** sur une enveloppe pluriannuelle de 1,5 milliard d'euros, aussi appelé "**fonds vert**", doit venir **soutenir les projets de transition écologique des collectivités locales.** Ce fonds visera notamment à soutenir la performance environnementale des collectivités (rénovation des bâtiments publics, modernisation de l'éclairage public, valorisation des biodéchets...), l'adaptation des territoires au changement climatique (risques naturels, renaturation) et l'amélioration du cadre de vie (friches, mise en place des zones à faible émission...).

- **Dispositif de soutien anti-inflation : un "filet de sécurité" élargi et simplifié**

Le gouvernement propose un « **filet de sécurité** » aux collectivités dans ce projet de loi de finances 2023, en permettant à l'Etat de **prendre en charge une partie de la hausse de dépenses d'énergie des collectivités les plus touchées.** Un dispositif salué par le Sénat, qui en a élargi les critères d'éligibilité. Les critères prévus par le gouvernement auraient exclu 40 % des collectivités, les sénateurs les ont donc supprimés, **ouvrant le dispositif à toutes les collectivités territoriales.**

**Le projet de loi prévoit ainsi :**

- **l'inscription de 430 millions d'euros** destinés à verser en 2023 (aux communes et aux EPCI à fiscalité propre) **la compensation votée en Loi de Finances rectificatives d'août 2022**, des hausses de charges énergétiques, alimentaires, et de personnel (point d'indice), enregistrées en 2022.

- **la reconduction de ce bouclier en 2023**, dans un format remodelé, ciblé sur l'énergie (et élargi aux régions et départements). Il faudra toujours :

- avoir perdu au moins 25 % d'épargne brute, cette fois sans condition de niveau de départ.
- toujours disposer d'un potentiel fiscal/financier plafond inférieur au double de la moyenne.
- qu'entre 2022 et 2023, la dérive des charges énergétiques ait capté plus de 60 % de la croissance des recettes de fonctionnement.

La compensation sera alors égale à 50 % du surplus (un crédit d'1,5 milliards d'euros est inscrit à ce titre).

Les services de la ville étudie actuellement l'éligibilité de la ville d'Auray à ce dispositif. Il conviendra de s'assurer de l'éligibilité finale suite à l'arrêt des comptes 2022 en début d'année prochaine.

➤ **La contractualisation avec l'Etat : des « Contrats Cahors au « Pacte de confiance »**

Pour rappel, la Loi de Programmation des Finances Publiques 2018-2020 a mis en place des contrats individuels d'objectifs, entre l'Etat et **322 collectivités locales**, dont les dépenses réelles de fonctionnement constatées dans le compte de gestion du budget principal au titre de l'année 2016, étaient supérieures à **60 millions d'euros**.

Le COVID a entraîné de facto la suspension de ces **contrats de Cahors**, qui imposaient cet encadrement des dépenses de fonctionnement, en raison des dépenses contraintes subies par les collectivités locales.

La mise en place pratique des contrats de Cahors a fait l'objet de critiques de la Cour des Comptes dans son mode de calcul, notamment en raison de la non prise en compte de la hausse des recettes.

Alors que la contribution des collectivités locales au redressement des comptes publics nationaux reste une hypothèse régulièrement évoquée par le gouvernement, le PLF 2023 introduit la notion de « **Pacte de confiance** » (pour les **500 plus grandes collectivités ayant des DRF supérieures à 40 M€ cette fois**), dont les modalités sont à préciser, et qui imposerait aux collectivités de **limiter leurs dépenses de fonctionnement sur la période 2023-2027 au niveau de l'inflation moins 0,5 %**. Le non-respect de la trajectoire imposée pourrait même se traduire par des restrictions d'accès aux subventions.

Toutefois, contrairement aux contrats de Cahors qui instaurent une responsabilité par collectivité, les pactes de confiance optent cette fois pour **la responsabilité partagée avec les autres collectivités de la même catégorie** (toutes les autres collectivités jouent ainsi le rôle de caution solidaire de celles qui n'auraient pas respecté leurs engagements).

Au regard du niveau d'inflation et des hausses de coûts auxquelles sont exposées les collectivités, le non-respect de la trajectoire imposée, interroge sur la capacité des collectivités à pouvoir la respecter.

## 2 - Les perspectives budgétaires

### 2.1 Les orientations budgétaires de la collectivité

Le Débat d'Orientation Budgétaire est l'occasion de fixer les grandes priorités de l'exercice budgétaire à venir. Elles s'inscrivent naturellement dans une trajectoire pour le mandat, celle que nous avons discutée et présentée en 2020. 2022 a été l'année des nouvelles réalités, tant sur le plan climatique qu'économique : envolée des prix, notamment de l'énergie, succession de canicules et d'incendies, vague de sécheresse massive, retour de la guerre en Europe... À la crise sanitaire mondiale et à la crise environnementale s'est ainsi ajoutée une crise de l'énergie, dont on sait qu'elle a d'ores et déjà des conséquences immédiates et concrètes pour les habitants du territoire.

Les élus locaux sont en première ligne de ces changements profonds, qui réinterrogent structurellement notre action : comment concilier l'impératif de solidarité et de transition écologique avec ces nouvelles contraintes ?

En cohérence avec les piliers du programme politique de l'équipe municipale (écologie, justice sociale, démocratie), les priorités de l'année 2023 se structureront, **en matière de fonctionnement et d'investissement**, autour des ambitions suivantes :

- Préserver, valoriser et transformer nos biens communs
- Être acteur dans sa ville, agir pour sa ville
- Mieux vivre sur son territoire
- Maîtriser notre avenir

Afin de parvenir à ces objectifs, l'écriture du budget primitif 2023 se fondera sur les principes suivants :

- l'engagement de stabiliser les taux communaux de fiscalité ;
- le pari de l'investissement pour favoriser et accélérer les transitions du territoire ;
- la sollicitation accrue des partenaires et la recherche de financements extérieurs ;
- la maîtrise des dépenses de fonctionnement et la recherche de performance publique;
- le recours maîtrisé à l'emprunt.

#### **1/ Préserver, valoriser et transformer nos biens communs.**

- **Préserver et valoriser le patrimoine de tous.**

Dans le cadre de la préservation du patrimoine historique classé aux Monuments de France, les travaux d'étanchéité et de sécurisation définitive du clocher de l'église St Gildas vont être réalisés en 2023 /2024 (291K€ dès 2023). Il convient de préciser que la Ville concourra à la labellisation Pays d'Art et d'Histoire portée par l'intercommunalité.

Dans le cadre de l'amélioration et du développement des infrastructures sportives mises à disposition des alréens, plusieurs concrétisations vont être mises en chantier en 2023 :

- Première phase de la rénovation et extension du complexe sportif de La Forêt dont la livraison est prévue pour fin 2024 / début 2025 (1,7M€) ;
- Construction de tribunes (100K€) et d'un club house (200K€) par le biais d'un chantier participatif au stade Ty Coat ;
- Reconstruction des bâtiments du tennis suite à l'incendie de début 2022 prise en charge par la couverture assurantielle hors amélioration (1M€).

En voirie, 2023 verra la fin des travaux du réaménagement de l'avenue de l'Océan, la fin des études et le démarrage des travaux de reconstruction de l'ouvrage hydraulique sur le Reclus boulevard Anne de Bretagne ainsi que la reprise du réseau pluvial de la rue des Peupliers en partenariat avec la Communauté de Communes AQTA qui modernisera son réseau d'assainissement des eaux usées.

- **Limitier les effets du changement climatique.**

Les dépenses d'investissement 2023 permettront de réaliser les études nécessaires à la préparation des chantiers du mandat ou de pouvoir en engager la concrétisation, conformément aux engagements de

l'équipe municipale. Le programme d'investissement reflétera aussi les priorités transversales, cohérentes avec les objectifs du développement durable.

Dans le cadre de l'amélioration et du développement des mobilités douces en site propre, 200K€ seront mobilisés pour finaliser la piste cyclable et le trottoir avenue de l'Océan et 285K€ pour aménager définitivement la liaison cyclable Avenue Foch et rue Aristide Briand et le rond-point du Ballon. Une enveloppe annuelle de 500K€ consacrée aux mobilités douces a vocation à être pérennisée d'ici à 2026.

La rénovation de nos bâtiments publics, notamment leur isolation thermique et leur potentiel énergétique sera chiffrée et programmée dans le cadre d'un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE). La première concrétisation de ce schéma sera la rénovation du centre culturel Athéna dont les études se poursuivront.

Par ailleurs, plusieurs actions ont pour objectif d'agir concrètement pour la biodiversité du territoire communal :

- On notera également pour 2023 et les années suivantes une augmentation des crédits affectés aux économies d'énergies notamment pour accélérer la modernisation de notre réseau d'éclairage public et la systématisation des ampoules leds ;
- Le coefficient de biotope par surface (CBS) introduit dans le règlement écrit du PLU afin de favoriser la végétalisation et de limiter l'imperméabilisation des sols se verra appliqué aux premières concrétisations d'aménagement ;
- Nature en ville : constitution d'îlots de fraîcheur éphémères ou durables, reconstitution du linéaire de bocage sur les parcelles de la ferme municipale en partenariat avec Breizh Bocage, gestion durable des espaces boisés communaux.

Enfin, la finalisation des locaux périscolaires du groupe scolaire des Rives du Loch permettra de réceptionner un bâtiment communal en cohérence avec le plus haut niveau de performance énergétique attendu.

## **2/ Être acteur dans sa ville, agir pour sa ville.**

- **Intensifier la démocratie dans l'action municipale.**

**La troisième version du budget participatif**, toujours doté d'une enveloppe d'investissement de 150K€, sera lancée le 14 janvier 2023. Conformément aux engagements antérieurs, les réalisations se font dans les délais impartis. La participation au budget participatif a été élargie à celles et ceux qui habitent, travaillent et vivent à Auray .

En 2023, au terme d'une concertation avec les usagers, les riverains et la maîtrise d'œuvre, et afin d'apporter un nouveau service à la Ville qui renforcera son attractivité, le **skatepark** va être aménagé au niveau du parking Saint-Joseph (772K€). Ce projet ambitieux, première pierre du parc urbain intergénérationnel, répond aux attentes des skateurs et familles. En attendant sa réalisation, un lieu culturel transitoire, la Fraîche, a été mis à disposition d'une association et de professionnels pour développer la pratique de la glisse et l'organisation d'événements culturels.

Des instances participatives continueront à associer des habitants aux petits et grands projets urbains souhaités par la municipalité. Il s'agit par exemple :

- de poursuivre la co-construction de **l'aménagement d'espaces communs de l'Hôtel-Dieu** (squares, venelle, cloître des Augustines) ;
- **de concrétiser le projet de végétalisation** des cours des écoles publiques, en co-construction avec la communauté éducative, dans un premier temps aux abords et au sein de la cour du groupe scolaire Les Rives du Loch.

2023 verra la continuité de la politique jeunesse, avec une concertation auprès des adolescents et jeunes adultes au sein des services municipaux mais aussi dans les établissements secondaires. Les jeunes Alréens seront pleinement acteurs d'une réflexion autour de la création de leur instance (type conseil municipal des jeunes).

Enfin des temps de concertation et d'information seront instaurés à l'échelle des quartiers, afin de mieux répondre aux habitants sur l'action publique municipale. L'équipe municipale continuera d'échanger avec les habitants lors des différentes permanences d'élus, ainsi que sur le marché du jeudi. Les élus continueront de répondre aux questions envoyées par les habitants ou posées en direct lors du conseil municipal.

- **Rendre les habitants acteurs des contenus et des projets culturels.**

La culture est au cœur de la création de liens tous azimuts (entre les habitants, les territoires, les artistes...). Plaisir, dialogue, curiosité, partage et réflexion seront préservés l'année à venir malgré le contexte économique difficile.

**S'adresser au plus grand nombre** restera une priorité pour la politique culturelle de la Ville en 2023 :

- **Maintien à l'identique des tarifs** d'accès à l'offre culturelle, en continuant d'appliquer une tarification solidaire en fonction du coefficient familial ;
- **Poursuite d'une offre culturelle et d'animation gratuite** : ouverture et clôture de la saison du centre culturel Athéna, concerts de l'école de musique, feu d'artifice, programme estival d'animations à travers les quartiers, festivités de Noël... ;
- **Actions culturelles en milieu scolaire** : deux orchestres à l'école Tabarly, une résidence artistique à l'école Rollo, une Klas'Dans à l'école des Rives du Loch ;
- **Maintien de l'enveloppe budgétaire des subventions** aux associations, maillon essentiel d'une dynamique et d'une diversité de propositions sur la commune.

En 2023, de nombreuses actions culturelles participatives seront développées : lecteurs acquéreurs à la médiathèque, citoyens programmateurs à Athéna, jury citoyen pour choisir les expositions artistiques 2023 et 2024 à la Chapelle du Saint-Esprit, inventaire participatif des maisons à pans de bois, dynamique collective autour des studios de musique et des musiciens amateurs...

Intitulée "Auray côté culture", la consultation des habitants lancée fin 2022 pour mieux connaître leur vie culturelle et leurs attentes se poursuivra en 2023 jusqu'à l'écriture du projet culturel de la Ville pour les années à venir. Cette feuille de route permettra de définir des priorités et de les traduire en actes.

- **Moderniser l'information publique et de communication institutionnelle.**

Afin de permettre à tous.tes **d'agir dans la ville**, avec des outils d'information et de communication, offrant plus d'interactivité, en répondant aux besoins et à l'évolution des modes de vie, la Ville envisage en 2023 :

- une cérémonie des vœux renouvelée.

- **la refonte du site internet de la Ville [www.ville-auray.fr](http://www.ville-auray.fr)** afin, notamment, de le rendre plus ergonomique, de faciliter les recherches et démarches des habitant.e.s, de donner plus de visibilité à la culture. Dans le courant de l'année, un questionnaire sera soumis à la population pour évaluer son utilisation et sa perception de l'outil actuel et permettre ainsi d'apporter les améliorations nécessaires.

### **3/ Mieux vivre dans son territoire.**

- **Faire mûrir le projet municipal de restauration collective responsable.**

Afin d'améliorer la qualité des repas servis dans nos écoles, **une étude de maîtrise d'œuvre pour la construction d'une cuisine centrale sera notifiée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 pour des travaux prévus dès 2024 (100K€).**

**La ferme de Rostevel, située à Brec'h et acquise en juin 2022 sera progressivement mise en service (180K€)** pour assurer les conditions d'une production agricole transitoire dès 2023 dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt dont les réponses sont attendues pour la fin de l'année 2022.

Dans le cadre de la conduite de ce projet emblématique de la municipalité, **l'année 2023 sera consacrée à la finalisation du montage opérationnel, humain et financier de la cuisine municipale**, avec une volonté de tendre vers un approvisionnement local et issu de l'agriculture responsable et bio.

Enfin, afin de rendre l'alimentation saine plus accessible, un.e chargé.e de projet pour la préfiguration d'une épicerie sociale et/ou solidaire viendra compléter l'équipe en place. Il s'agira de travailler avec les structures d'aide alimentaire, les services de la Ville et les experts d'usage à la construction du modèle le plus adapté aux besoins locaux. Ce poste est co-financé par la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt.

- **Prendre soin et inventer de nouvelles solidarités.**

Les différents visages de la crise actuelle exposent plus durement les plus vulnérables de nos concitoyens. C'est pour eux que la crise de l'énergie, du logement, et l'effet de l'inflation sont les plus difficiles à assumer. **C'est pourquoi la Ville apportera un soutien budgétaire renforcé au CCAS (subvention de 730K€).** Le CCAS doit continuer à adapter le service rendu afin de maintenir la qualité du service public tout en répondant à l'évolution des besoins dans le contexte de la crise sanitaire et de ses conséquences sociales et économiques.

Ne disposant pas d'une offre suffisante en matière de mode de garde des enfants de moins de 3 ans, la Ville et le CCAS en lien avec AQTA, la Protection Maternelle et Infantile (PMI) et la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), vont lancer en 2023 un appel à projet visant à l'installation d'une Maison d'Assistants Maternelles (MAM) dans le quartier du Gumenen. Permettant aux assistantes de se regrouper, dans des locaux identifiés parfaitement compatibles avec l'activité, et à proximité d'autres structures d'accueil de l'enfance, ce projet devrait aboutir à la création maximum de 12 places à terme (2<sup>e</sup> semestre 2023).

Le contrat de lutte contre les violences sexistes et sexuelles signé le 22 novembre 2022 sera progressivement décliné au travers de fiches action validées avec les partenaires signataires (Ville d'Auray, Préfecture du Morbihan, Procureur de la République, conseil départemental du Morbihan, Direction académique des services de l'Education Nationale, Centre Hospitalier Bretagne Atlantique). Un effort particulier sera fait en direction du recueil de la parole, de l'accès au droit et de la mise à l'abri immédiate. La Ville s'est donnée pour objectif l'ouverture de deux logements d'urgence par an. De plus, les agents au contact du public bénéficieront de formation pour apprendre à accueillir et orienter les victimes dans les meilleures conditions.

Avec l'élargissement d'une politique tarifaire progressive et solidaire (extension du modèle du dispositif Sport an Alré à l'éducation, culture...) à l'été 2023, la Ville veillera aux conditions d'émancipation du plus grand nombre.

- **Agir pour la tranquillité publique et la protection des populations.**

La prévention et la tranquillité publique sont au service du vivre ensemble. Dans le cadre des réunions interservices (associant les services municipaux, bailleurs, forces de sécurité, Education Nationale et acteurs du domaine social et médico-social) dont le travail est reconnu et salué, des actions de médiation et d'orientation seront encore menées en direction des publics les plus éloignés des structures d'accompagnement.

La prévention et la gestion des risques feront l'objet d'une attention particulière en 2023, avec la simulation grandeur nature d'une situation de crise nécessitant l'activation du Plan Communal de Sauvegarde (PCS).

Enfin, dans l'optique d'une ville aux mobilités apaisées, des actions de prévention routière seront engagées ou renouvelées auprès des publics juniors et seniors (permis piéton, permis vélo, actualisation des acquis dans le cadre de la semaine bleue).

#### **4/ Maîtriser notre avenir.**

- **Maîtriser l'aménagement et permettre à tous de se loger.**

La ville déploiera pour sa première année complète la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), celle-ci vise à ajuster certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en créer (site de l'Hôtel-Dieu). Ceci permet à la ville d'Auray d'intégrer le volet commercial modifié du SCOT et de modifier la servitude de mixité sociale (passage de 20 % à 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 10 logements, OAP à 40 %).

Au gré de l'avancement des projets, les OAP de secteurs accueilleront de véritables espaces verts qualitatifs qui prendront la forme d'espaces communs, récréatifs favorisant ainsi le lien social et la biodiversité. Seront par ailleurs créées des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques visant à améliorer la qualité des aménagements, notamment à Porte Océane.

La ville a fait évoluer le document de planification en 2022, l'a mis en adéquation avec ses orientations stratégiques, tout en projetant des acquisitions foncières préalables à la réalisation de certains projets.

Afin de développer le parcours résidentiel, de faciliter l'accès au logement et conformément à la déclinaison opérationnelle du PLU, les premières mises en œuvre de Bail Réel Solidaire (BRS), outil novateur en matière d'accès à la propriété devraient débuter.

Enfin, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, l'étude pré-opérationnelle co-financée entre la Banque des Territoires et AQTA devrait se concrétiser en 2023 par l'élaboration d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH RU - sur une partie de territoire en proie à une dégradation du patrimoine bâti privé. Le calibrage financier de cette opération fera l'objet d'une clé de répartition définie au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

- **Adapter la collectivité et optimiser ses marges de manœuvre.**

La maîtrise de l'avenir de la collectivité suppose de maintenir un service public de qualité et en cohérence avec les orientations retenues par la municipalité en matière de politiques publiques. Afin d'atteindre cet objectif, plusieurs chantiers seront poursuivis ou engagés :

- **Renforcer le pilotage stratégique** de l'action municipale: outils de pilotage budgétaire des projets, gestion optimisée de la dette, élaboration du premier budget vert de la collectivité, recherche de financements externes et révision de la convention de gestion entre la Ville et le CCAS.

- **Accélérer la transition numérique des services** : dématérialisation totale de la chaîne courrier (traçabilité et réactivité du courrier visant à tendre vers le zéro papier), gestion relations usagers en veillant à l'inclusion numérique, renforcement des moyens informatiques des agents, investir sur la sécurité des réseaux informatiques (148K€), avec l'accompagnement du pôle cybersécurité de la Gendarmerie Nationale (Présance 56).

- **Développer l'achat public en matière de responsabilité sociale, territoriale et écologique** par l'intermédiaire de l'adoption du guide pratique de la commande publique et de la mise en place d'un calendrier prévisionnel.

- **Contenir les dépenses de fonctionnement** à moins de 3 % d'évolution afin de préserver la capacité d'autofinancement brute de la ville tout en maintenant la qualité du service public et en développant de nouveaux projets innovant de modernisation de notre administration.

- **Poursuivre une politique de stabilité fiscale** (taux d'imposition locaux inchangés) et **d'optimisation des recettes, notamment d'investissement.**

- **Poursuivre les synergies et les coopérations avec la communauté Auray Quiberon Terre Atlantique** pour veiller à la cohérence et à la performance de l'action publique locale et participer activement à l'élaboration des prochaines relations financières et fiscales entre l'EPCI et ses communes membres à l'horizon 2023.

- **Maintenir les orientations de la politique de ressources humaines** définies par les Lignes Directrices de Gestion et précisées au point 2.2.2.2.

## 2.2 L'évolution des recettes et des dépenses de fonctionnement

Pour information, il est précisé l'évolution de la population de la Ville d'Auray sur les 8 dernières années (population INSEE)

|                    | 01/01/2015 | 01/01/2016 | 01/01/2017 | 01/01/2018 | 01/01/2019 | 01/01/2020 | 01/01/2021 | 01/01/2022 |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nombre d'habitants | 13 166     | 13 299     | 13 812     | 14 185     | 14 100     | 14 016     | 14 358     | 14 564     |

Pour l'exercice 2023, il est proposé un budget à hauteur de **21 390 427 €**, tant en dépenses qu'en recettes de fonctionnement (mouvements réels et mouvements d'ordre), afin de respecter le principe d'équilibre du budget par section.

**Les recettes réelles de fonctionnement, qui s'élèvent à 20,41 M€**, sont prévues avec une progression de 7 % sur 2023 par rapport au montants des dépenses encaissées en 2022.

Dans la mesure où cet équilibre est lié par le niveau des recettes, notamment fiscales, qu'il est prévu d'encaisser en 2023 et qui représentent près de **70 %** des recettes réelles de fonctionnement, il est proposé de débiter le débat par les recettes de fonctionnement de la collectivité.

### 2.2.1 L'évolution des recettes de fonctionnement

#### 2.2.1.1 Stabilité des taux d'imposition des contributions directes

L'évolution des recettes de la collectivité est notamment liée à l'évolution des taux d'imposition qu'elle décide. **Pour 2023, il n'est pas prévu une évolution des taux d'imposition.**

La dernière augmentation des taux communaux a été effectuée en 2009.

Pour mémoire, suite à la suppression de la taxe d'habitation, la commune ne perçoit plus directement le produit fiscal issu de la taxe d'habitation et ne vote plus directement son taux. Pour compenser cette perte de recettes, elle perçoit la part départementale de taxe foncière sur les propriétés bâties (avec application d'un coefficient correcteur, destiné à neutraliser le gain ou la perte de recettes liés à la disparition de la taxe d'habitation sur les résidences principales).

L'incidence de la réforme de la TH est visible à compter de l'année 2021, avec une légère hausse des recettes fiscales encaissées suite au transfert de la part départementale. Cette hausse des recettes fiscales (chap. 73) est à mettre en relation avec la légère baisse enregistrée au chapitre des dotations (chap. 74), puisque la suppression de la TH a eu pour incidence de supprimer en parallèle la dotation des allocations compensatrices de TH.

Il est précisé que pour la commune, la réforme est neutre et qu'elle perçoit bien, au total, un produit équivalent à celui avant la réforme de la taxe d'habitation.

Pour mémoire, les taux applicables en 2022 ont été les suivants :

| Impôts                   | Taux    |
|--------------------------|---------|
| Taxe foncière (bâti)     | 44,05 % |
| Taxe foncière (non bâti) | 62,82 % |

#### 2.2.1.2 Les recettes d'origine fiscale : 13,56 M€ (chap.73)

Les recettes fiscales représentent **près de 70 % des recettes réelles de fonctionnement**, et devraient s'élever à **13,56 M€** en 2022. Elles se décomposent comme suit :

- ✓ Au titre de la **fiscalité "ménage"**, la collectivité perçoit les recettes fiscales liées aux 2 taxes foncières et perçoit un produit équivalent à celui qu'elle aurait perçu pour la taxe d'habitation avant la réforme (sur la base des taux gelés de 2019).

Si les recettes fiscales de la collectivité continuent d'évoluer, sans décision d'augmenter les impôts, **cela tient ainsi uniquement à la dynamique de bases qui traduisent le dynamisme du territoire.**

=> Pour 2023, selon le projet de Loi de finances, la majoration forfaitaire des bases foncières évoluera bien selon la formule de droit commun, fondée sur l'inflation de novembre n-1, soit une **augmentation des bases foncières prévisionnelles 2023 attendues entre +6 % et +7 %**.

=> Dans l'attente de la promulgation de la loi de finances pour 2023 prévue au cours du mois de décembre 2022, **les prévisions fiscales 2023 sont établies sur la base d'une augmentation des recettes fiscales à hauteur de +5 %** (par rapport au montant encaissé en 2022), et seront ajustées en conséquence, lors de l'adoption du Budget Primitif 2023.

✓ Pour 2023, les montants prévisionnels proposés au titre de la fiscalité ménage pour un total de **10,00 M€** sont les suivants :

- **TFPB** : 9 553 000 €
- **TFPNB** : 25 000 €
- **TH** : 429 000 € (maintien uniquement du produit de TH pour les résidences secondaires et les logements vacants)

✓ **au titre des différentes taxes**, la commune perçoit :

- **la taxe additionnelle aux droits de mutation** (appelée également droits d'enregistrement) est une taxe que perçoit le notaire au moment d'un achat immobilier pour le compte de l'Etat et des collectivités locales : **900 000 € prévus en 2023**.

- **la taxe sur la consommation finale d'électricité (TCFE)** est un prélèvement fiscal sur la consommation finale d'électricité qui varie avec le lieu d'habitation. Elle dépend également de la quantité d'électricité consommée et de la puissance souscrite : **330 000 € prévus en 2023**.

- **la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE)** est une imposition facultative qui taxe les enseignes, les préenseignes et les dispositifs publicitaires : **130 000 € prévus en 2023**.

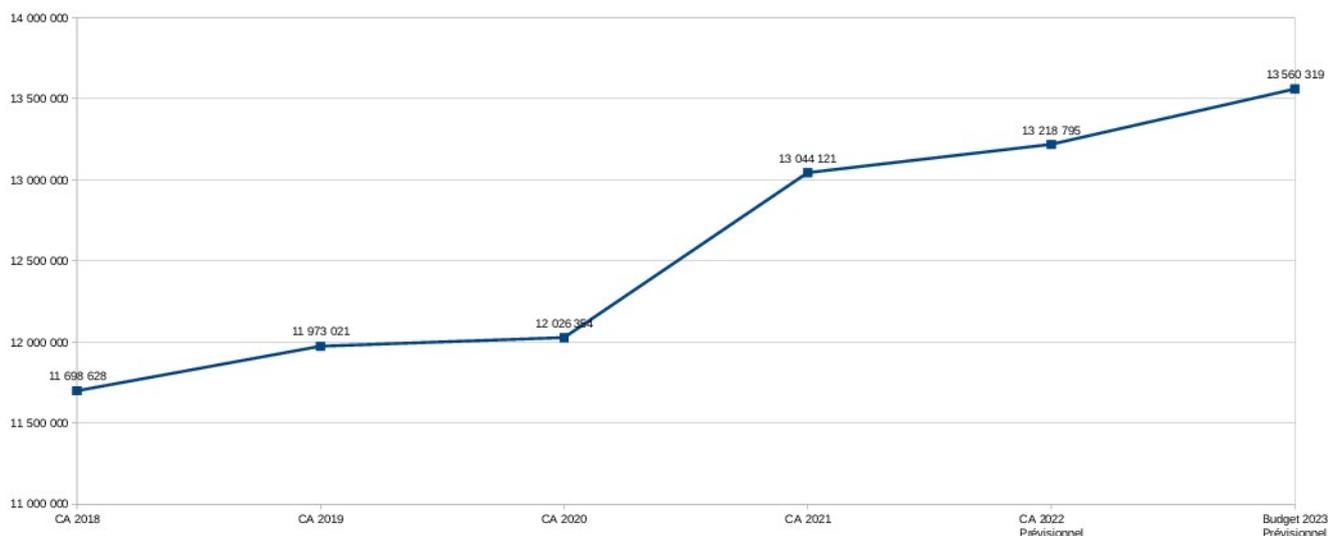
✓ **au titre de l'Attribution de Compensation versée par Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA)**. Pour 2023, elle s'élèvera à **2,17 M€** (montant stable). L'Attribution de Compensation est un transfert financier entre l'EPCI et les communes membres afin d'assurer la neutralité budgétaire des transferts de charges entre l'EPCI et les communes.

Elle est obligatoire dès lors que la fiscalité appliquée sur le territoire de l'EPCI est la "Fiscalité Professionnelle Unique" (FPU), c'est à dire que l'ensemble de la fiscalité économique (CFE, CVAE, IFR, TaSCom, etc.) est perçue par l'EPCI en lieu et place des communes.

*Ci-dessous un tableau retraçant l'évolution des recettes fiscales de 2018 à 2023*

| Impôts et taxes                                              | CA 2018           | CA 2019           | CA 2020           | CA 2021           | CA 2022 Prévisionnel | BP 2023 prévisionnel |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Taxes foncières et taxe d'habitation                         | 8 198 938         | 8 431 166         | 8 579 016         | 9 174 673         | 9 530 476            | 10 007 000           |
| Attribution de compensation (AQTA)                           | 2 148 353         | 2 179 182         | 2 159 650         | 2 173 319         | 2 173 319            | 2 173 319            |
| Taxe additionnelle aux droits de mutation                    | 866 918           | 944 032           | 887 538           | 1 171 995         | 993 451              | 900 000              |
| Taxe sur la consommation finale d'électricité (TCFE)         | 301 966           | 293 428           | 328 213           | 329 714           | 330 000              | 330 000              |
| Taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE)               | 132 705           | 116 135           | 54 551            | 116 372           | 155 982              | 130 000              |
| Taxes de séjour (perçues par AQTA depuis 2019)               | 43 410            |                   |                   |                   |                      |                      |
| Autres impôts locaux (régularisation sur années antérieures) | 6 338             | 9 078             | 17 385            | 78 049            | 35 567               | 20 000               |
| <b>TOTAL</b>                                                 | <b>11 698 628</b> | <b>11 973 021</b> | <b>12 026 354</b> | <b>13 044 121</b> | <b>13 218 795</b>    | <b>13 560 319</b>    |

### Chapitre 73 - IMPOTS ET TAXES DE 2018 A 2023



#### 2.2.1.3 Les autres recettes de fonctionnement : 2,83 M€ (chap.70, 75, 76 et 77)

. **Chap 70 Produits des services : 1,48 M€** : Ce chapitre est composé principalement des recettes liées à la billetterie du Centre culturel Athéna (170 K€) ; à la VIGIE en lien avec le partenariat avec La Trinité-sur-mer (26K€) ; à la tarification de l'école de musique (95K€) ; à la tarification de l'accueil de loisirs enfance Arlequin (mercredis et vacances scolaires) et aux séjours organisés (302 K€) ; à la tarification de la restauration scolaire (325 K€) ; aux droits de place dans les Halles et sur les marchés (150 K€) ; aux redevances d'occupation du domaines public pour les terrasses des cafés, bars et restaurants (55 K€) ; aux remboursements entre les budgets en fin d'année pour le personnel et les fournitures affectés au CCAS et aux budgets annexes (220 K€).

Il est précisé qu'une délibération spécifique relative à la tarification des nouvelles Halles, dont l'ouverture est prévue début décembre 2022, a été adoptée en juillet dernier.

. **Chap 75 Autres produits de gestion courante : 1,34 M€** : Ce chapitre est en augmentation considérable en 2023, dans la mesure où il prend en compte le versement prévisionnel d'une indemnisation de 1 M€, par l'assureur de la Ville, suite au sinistre du tennis club. Il est précisé qu'une somme d'un même montant est également prévue en investissement pour le début des travaux de reconstruction.

Ce chapitre intègre également les recettes liées à l'encaissement de l'ensemble des loyers perçus par la Ville pour un montant de **289 K€**. Il s'agit principalement des loyers des locaux du Trésor Public (147 K€) ; des locaux de l'inspection académique, des différentes locations de salles ; du local de la MAL (Maison d'Animation et des Loisirs) ; du local de l'Argonaute (espace de travail partagé dit Coworking dédié aux indépendants et aux artistes) ; de la Ferme du Printemps (louée à l'association Sauvegarde 56) ; des locaux de l'école DIWAN ; des locaux de la Mission locale et des locaux du Presbytère.

Il est précisé enfin qu'une recette de 26 K€ environ ne sera plus perçue par la Ville à compter de 2023, suite au départ de la Communauté de Communes AQTA des locaux du Pehner prévue au 31 décembre 2022.

. **Chap 013 Atténuations de charges : 83 K€** : Il s'agit d'un montant prévisionnel perçu suite au remboursement des indemnités journalières par les assurances.

. **Chap 042 Opérations d'ordre : 673 K€**. Il est rappelé que les opérations d'ordre se caractérisent par le fait qu'elles concernent toujours à la fois une dépense et une recette, ce sont donc des mouvements neutres. On parle d'opérations d'ordre car elles ne donnent lieu à aucun décaissement, ni encaissement, elles permettent simplement de retracer des mouvements qui ont un impact sur l'actif de la ville sans avoir de conséquences sur la trésorerie.

En 2023, il est prévu 673 K€ en recettes de fonctionnement (et en parallèle en dépenses d'investissement / chapitre 040) pour comptabiliser les opérations réalisées en régie, et l'amortissement de certaines subventions spécifiques.

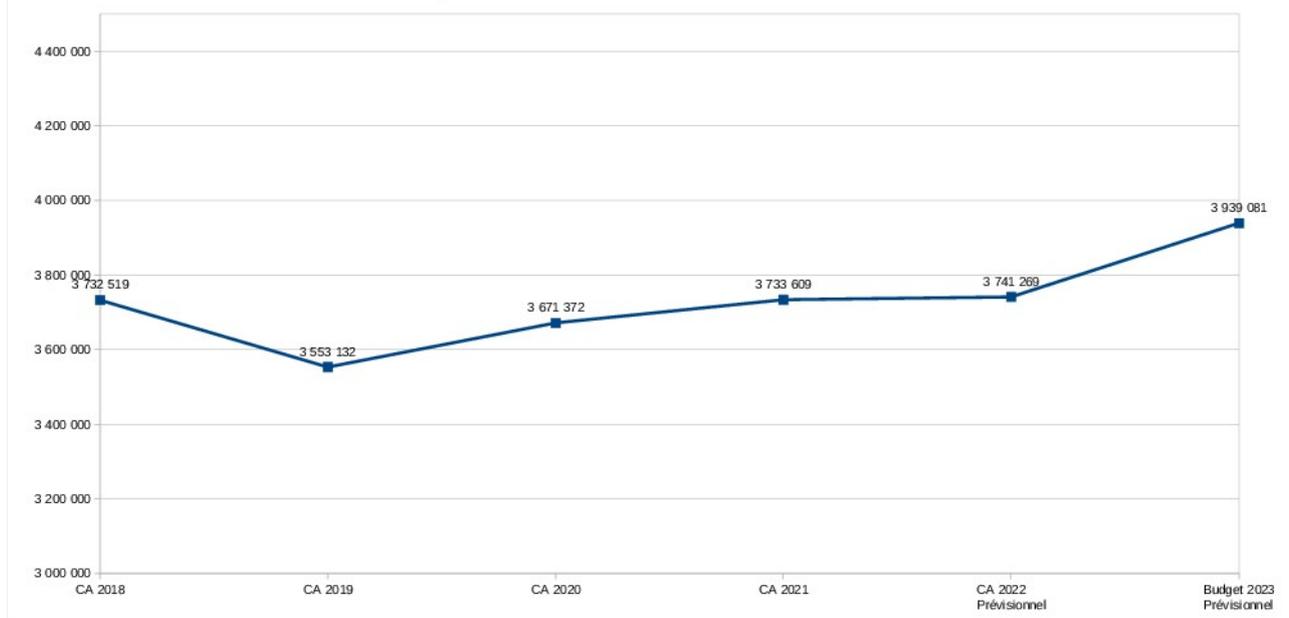
#### **2.2.1.4 Les dotations et participations : 3,94 M€ (chap.74)**

Les dotations attendues pour 2023 s'élèvent à **3,94 M€**. Il est précisé qu'après des années de stabilisation, la DGF (Dotation Globale de Fonctionnement) devrait augmenter en 2023. Alors que le Gouvernement souhaitait abonder la DGF de 320 millions d'euros supplémentaires, le Sénat a acté une hausse de 1,1 milliard d'euros. Le Budget Primitif 2023 procédera à des ajustements une fois le PLF 2023 adopté et les éléments connus.

Sur la base des montants de DGF perçus en 2022, celle-ci se décompose comme suit pour 2023 :

- ✓ **au titre de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF)**, il est prévu de percevoir **2,76 M€** en 2023. La DGF de la commune se décompose en 3 parties :
  - **la Dotation forfaitaire** : c'est une dotation essentiellement basée sur les critères de population et de superficie : **1,56 M€ prévus en 2023**.
  - **la Dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU)** : c'est une dotation de péréquation réservée par l'Etat aux communes en difficultés. Elle bénéficie aux villes dont les ressources ne permettent pas de couvrir l'ampleur des charges auxquelles elles sont confrontées : **700 K€ prévus en 2023**.
  - **La Dotation nationale de péréquation (DNP)** : c'est également une dotation de péréquation. Elle a pour principal objet d'assurer la péréquation de la richesse fiscale entre les communes : **500 K€ prévus en 2023**.
- ✓ **au titre des allocations compensatrices**, il est prévu de percevoir **172 K€ en 2023**. Il s'agit de dotations versées par l'Etat aux collectivités en raison des exonérations qu'il décide (ex : pour les personnes de condition modeste ou pour les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV)).
- ✓ **au titre des autres dotations perçues par la commune**, il est prévu de percevoir **999 K€** en 2023. Il s'agit principalement de subventions de la CAF pour la Prestation de service ordinaire (PSO) et pour le contrat local d'accompagnement scolaire. La commune perçoit également des subventions de l'Etat (du FCTVA pour la partie fonctionnement) ; de la Région (pour le festival Méliscènes) et du Département (pour le fonctionnement du Centre de Loisirs, pour le soutien de différents projets artistiques et culturels) ; et également du lycée Franklin et du collège Le Verger pour l'utilisation des gymnases. Elle perçoit en outre, des recettes liées aux versements par des communes, pour des élèves non Alréens, mais scolarisés dans des établissements de la ville.  
Ce chapitre est en hausse en 2023, en raison d'une augmentation attendue de la subvention départementale suite à la reconnaissance du projet de l'école (nouveau Schéma départemental) (20K€) ; ou encore suite à une nouvelle subvention accordée par la Région Bretagne pour l'inventaire participatif des maisons à pans de bois (10 K€) ;

Chapitre 74 - DOTATION ET PARTICIPATIONS DE 2018 A 2023



2.2.1.5 La reprise de l'excédent de fonctionnement : 305 K€ (chap.002)

La dynamique des recettes fiscales, cumulée à des efforts de maîtrise budgétaire, **permettent à la collectivité de dégager un excédent de recettes de fonctionnement qu'elle transfère ensuite vers la section d'investissement pour financer les différents projets de travaux et d'équipement au service de la population.**

Il est rappelé qu'en raison de l'avancement du calendrier de préparation budgétaire, effectif depuis le vote du Budget Primitif 2022, le budget 2023 sera voté lors du Conseil municipal du mois de février 2023, avec une reprise anticipée des résultats, et que **les résultats définitifs 2022 ne seront connus qu'après la clôture de l'exercice en début d'année 2023.**

Pour 2023, l'excédent provisoire à reprendre sur la base des résultats de l'année 2022 s'élève à **305 K€.**

|                                        | repris en 2019 | repris en 2020 | repris en 2021 | repris en 2022 | repris en 2023<br>résultat provis 2022 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------------------|
| 002 RESULTAT DE FONCTIONNEMENT REPORTE | 2 567 227      | 2 084 900      | 2 380 730      | 1 522 081      | 305 000                                |

*Ci-dessous un tableau récapitulatif en recettes de fonctionnement des budgets primitifs et des comptes administratifs de 2019 à 2023*

|                                                                                     | BP 2019      | CA 2019    | BP 2020      | CA 2020    | BP 2021      | CA 2021       | BP 2022      | CA 2022<br>Prévisionnel | BP 2023    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------|--------------|-------------------------|------------|
| TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT                                                    | 20 318 115   | 18 240 291 | 20 251 540   | 17 955 876 | 20 597 903   | 19 487 531,06 | 20 885 169   | 19 960 240              | 21 390 427 |
| TOTAL MOUVEMENT REEL                                                                | 17 127 888   | 17 879 893 | 17 543 640   | 17 564 629 | 17 694 173   | 18 822 382,03 | 18 690 088   | 19 287 240              | 20 412 545 |
| 013 ATTENUATIONS DE CHARGES                                                         | 118 000      | 291 588    | 250 000      | 381 341    | 245 700      | 267 315,04    | 105 200      | 127 005                 | 83 000     |
| 70 PRODUITS DES SCES, DU<br>DOMAINE (billetterie, ODP)                              | 1 488 527    | 1 674 187  | 1 560 626    | 1 181 122  | 1 399 542    | 1 439 253,69  | 1 447 320    | 1 400 000               | 1 485 595  |
| 73 IMPOTS ET TAXES                                                                  | 11 637 319   | 11 973 021 | 11 842 209   | 12 026 354 | 12 419 074   | 13 044 120,99 | 13 174 930   | 13 218 795              | 13 560 319 |
| 74 DOTATIONS ET PARTICIPATIONS                                                      | 3 584 752    | 3 553 132  | 3 584 356    | 3 671 372  | 3 311 252    | 3 733 608,76  | 3 596 588    | 3 741 269               | 3 939 081  |
| 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION<br>COURANTE (loyers)                                  | 291 130      | 322 857,90 | 287 950,00   | 292 996    | 298 555      | 303 777,27    | 366 000      | 779 203                 | 1 344 500  |
| 76 PRODUITS FINANCIERS (intérêts<br>liés aux parts sociales détenues en<br>Banques) | 110          | 110        |              | 43         | 50           | 80,56         | 50           | 30                      | 50         |
| 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS                                                           | 8 050        | 64 997     | 18 500       | 11 401     | 20 000       | 34 225,72     |              | 10 463                  |            |
| 78 REPRISES SUR PROVISIONS                                                          |              |            |              |            |              |               |              | 10 475                  |            |
| TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE                                                             | 623 000      | 360 399    | 623 000      | 391 247    | 523 000      | 665 149,03    | 673 000      | 673 000                 | 673 000    |
| 042 OPERATIONS D'ORDRE DE<br>TRANSFERT (Régie)                                      | 623 000      | 360 399    | 623 000      | 391 247    | 523 000      | 665 149,03    | 673 000      | 673 000                 | 673 000    |
| 002 EXCEDENT DE<br>FONCTIONNEMENT REPORTE                                           | 2 567 226,79 |            | 2 084 900,09 |            | 2 380 729,67 |               | 1 522 081,44 |                         | 304 881,60 |

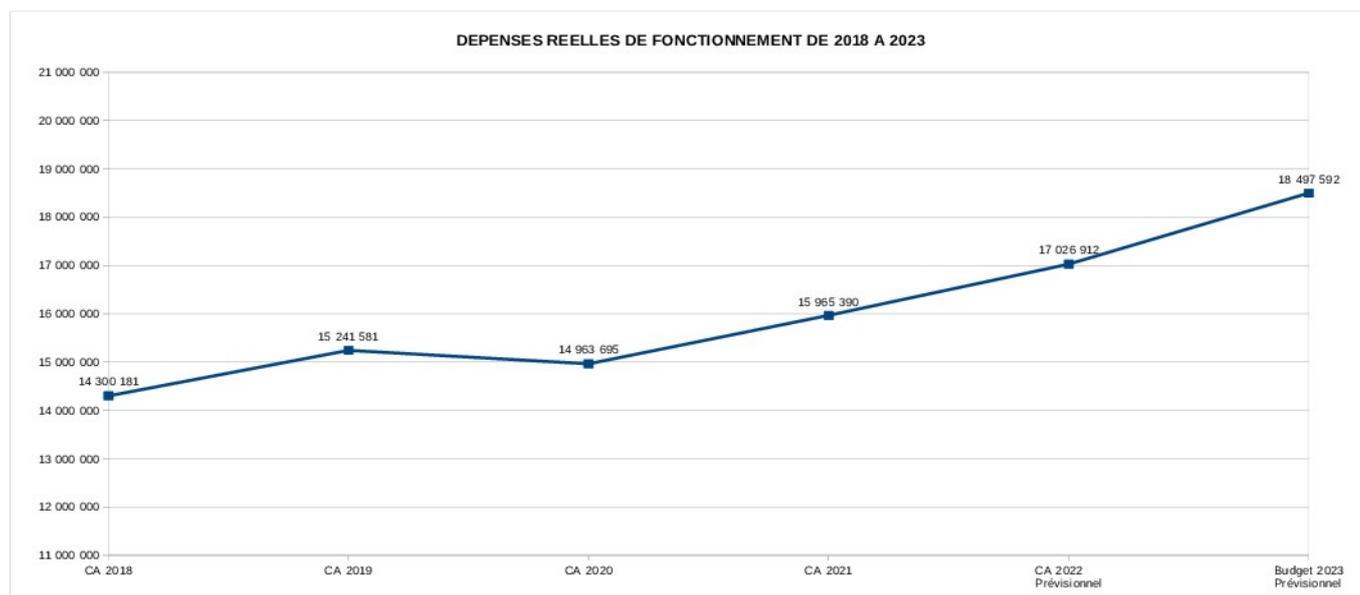
## 2.2.2 L'évolution des dépenses de fonctionnement

Comme évoqué au préalable, il est proposé un budget à hauteur de **21 390 427 €** en fonctionnement pour l'exercice 2023 (principe d'équilibre entre les dépenses et les recettes), soit une hausse de 2,4 %. **En ne prenant en compte que les dépenses réelles de fonctionnement, la hausse des dépenses est de 7,0 % par rapport au budget 2022.**

Dans un contexte économique tendu et face à une inflation conséquente, les charges à caractère générale (détaillées ci-après) ont progressé de 8 %, et les charges de personnel de près de 5 %, afin de tenir compte principalement de l'augmentation du point d'indice des fonctionnaires (+3,5%) en année pleine sur 2023.

*Ci-dessous un tableau récapitulatif des budgets primitifs et des comptes administratifs de 2019 à 2023*

|                                                                       | BP 2019           | CA 2019           | BP 2020           | CA 2020           | BP 2021           | CA 2021           | BP 2022           | CA 2022<br>Prévisionnel | BP 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>                               | <b>20 318 115</b> | <b>16 041 439</b> | <b>20 251 540</b> | <b>15 748 912</b> | <b>20 597 903</b> | <b>16 841 702</b> | <b>20 885 169</b> | <b>17 926 912</b>       | <b>21 390 427</b> |
| <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>                                           | <b>15 364 327</b> | <b>15 241 581</b> | <b>16 210 102</b> | <b>14 963 695</b> | <b>16 429 560</b> | <b>15 965 390</b> | <b>17 279 946</b> | <b>17 026 912</b>       | <b>18 497 592</b> |
| 011 CHARGES A CARACTERES GENERAL                                      | 3 782 634         | 3 693 716         | 3 990 572         | 3 147 858         | 4 130 905         | 3 925 665         | 4 390 755         | 4 200 000               | 4 748 333         |
| 012 FRAIS DE PERSONNEL ET CHARGES ASSIMILEES                          | 9 250 660         | 9 357 114         | 9 852 240         | 9 400 910         | 10 049 285        | 9 963 879         | 10 601 382        | 10 750 000              | 11 120 559        |
| 014 ATTENUATIONS DE PRODUITS (Dégrèvements TH/TF)                     | 6 500             | 5 818             |                   | 9 754             | 10 000            | 9 040             | 10 000            | 17 381                  | 10 000            |
| 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (subv)                          | 1 765 287         | 1 730 355         | 1 885 094         | 1 898 142         | 1 788 836         | 1 735 534         | 2 022 177         | 1 800 000               | 2 261 500         |
| 66 CHARGES FINANCIERES (intérêts de la dette + icne)                  | 386 000           | 325 090           | 337 286           | 292 644           | 292 486           | 248 029           | 218 300           | 233 000                 | 253 400           |
| 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES (annulation de titres)                     | 38 749            | 129 488           | 44 910            | 202 787           | 88 048            | 83 243            | 27 332            | 26 531                  | 23 800            |
| 68 DOTATIONS AUX PROVISIONS (pour la monétisation)                    |                   |                   |                   | 11 600            | 20 000            | 0                 | 10 000            |                         | 80 000            |
| 022 DEPENSES IMPREVUES DE FONCTIONNEMENT                              | 134 497           |                   | 100 000           |                   | 50 000            |                   |                   |                         |                   |
| <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>                                        | <b>4 953 788</b>  | <b>799 858</b>    | <b>4 041 438</b>  | <b>785 217</b>    | <b>4 168 342</b>  | <b>876 312</b>    | <b>3 605 223</b>  | <b>900 000</b>          | <b>2 892 835</b>  |
| 042 OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTION (dotation aux amts) | 830 000           | 799 858           | 800 000           | 785 217           | 910 000           | 876 312           | 950 000           | 900 000                 | 950 000           |
| 023 VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT                            | 4 123 788         |                   | 3 241 438,46      |                   | 3 258 342,29      |                   | 2 655 223,44      |                         | 1 942 834,60      |



### 2.2.2.1 Les charges à caractère général : 4,75 M€ (chap. 011)

Les charges à caractère général regroupent **les achats courants, les prestations de services, les frais de fluides et d'énergie, ainsi que les frais liés à la maintenance et à l'entretien des bâtiments, pour lesquels une augmentation des coûts est prévue en 2023 au regard du contexte inflationniste actuel.** Elles regroupent également les frais liés à la restauration des cantines et des centres de loisirs, à la programmation du centre culturel Athéna et à la mise en place des différents événements programmés sur l'année (Méliscènes, fête de la musique, animations de Noël et d'été...), à la poursuite de la préfiguration du

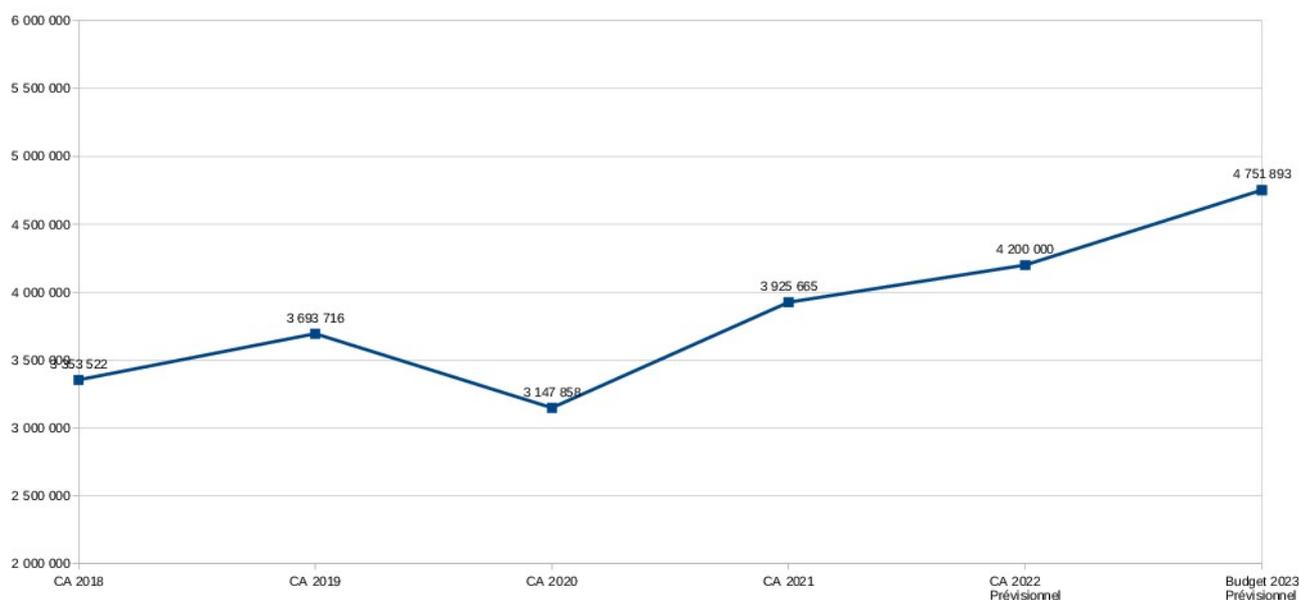
centre social et au maintien des goûters bio au sein des 5 accueils périscolaires de la ville et des différents accueils de loisirs.

En 2023, ces charges à caractère général sont proposées à hauteur de **4,75 M€** contre 4,39 M€ en 2022, soit une augmentation de **8,2 %** représentant 361 K€. Cette augmentation est principalement liée, outre la prise en compte d'une augmentation des frais de fluides, d'énergie et de l'alimentation, à la location en année pleine des modulaires de boxe et de gymnastique au Bel air ; à la location des structures extérieures pour le Tennis club en attendant sa reconstruction (étant précisé que des recettes sont prévues en parallèle pour ce projet, versées par l'assureur) ; et à la location du Hangar Le Bayon en année pleine également pour le skate Park provisoire et le lieu culturel de transition. En revanche, il n'y aura pas plus la location des modulaires des Halles provisoires, suite à l'intégration des commerçants dans les nouvelles Halles rénovées dès le mois de décembre 2022.

En 2023, il est également prévu l'évènement de la Semaine du Golfe qui a lieu une année sur deux, la poursuite de l'écriture du projet culturel, avec un renforcement des projets d'action culturelle portés par le Centre culturel Athéna et par la médiathèque, et un soutien accru au festival Méliscènes (couvert par des recettes). En parallèle, les enfants pourront bénéficier de la mise en place d'une aide pour leur inscription dans des activités associatives culturelles ; et fort du succès du projet « Orchestre à l'école », un second orchestre a été mis en place.

En ce qui concerne les animations touristiques sur la ville, il est également prévu 8 évènements en 2023, étant précisé que le nouveau dispositif organisé en semi-nocturne en centre ville d'Auray «Marché nocturne/Guinguette» viendra remplacer « Les estivales fantastiques». Les apéros concerts, qui ont connu un vif succès pendant l'été 2022, seront reconduits sur 2023.

Chapitre 011 - CHARGES A CARACTERES GENERALES DE 2018 A 2023



### 2.2.2.2 Les frais de personnel : 11,12 M€ (chap. 012)

Les dépenses de personnel sont prévues à hauteur de **11,12 M€** en 2023 contre 10,60 M€ en 2022, soit une évolution de **4,8 %**, représentant une augmentation de **517 K€**, étant précisé que les effets en année pleine de la revalorisation du point d'indice de 3,5 % s'élève à 320 000 € pour 2023.

En application des dispositions de l'article L. 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (communes de plus de 10 000 habitants), il est présenté ici la structure et l'évolution des dépenses et des effectifs. Le rapport sur les orientations budgétaires précise notamment l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel, des rémunérations, des avantages en nature et du temps de travail.

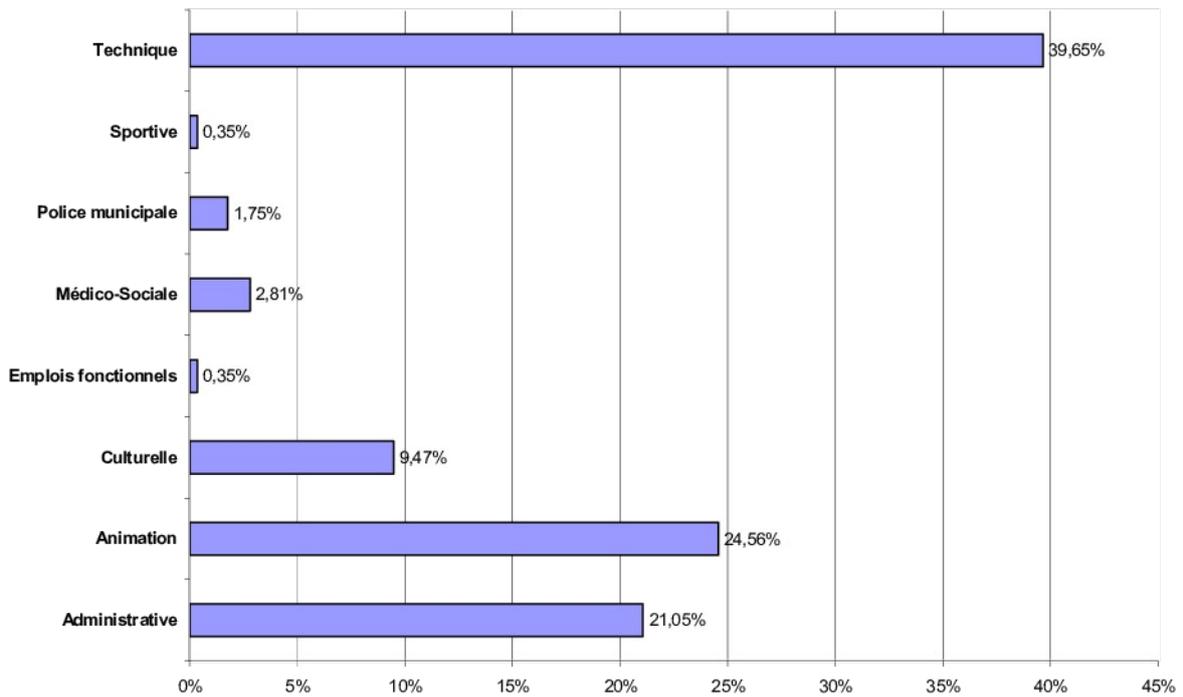
## 1 – La structure des effectifs au 21/11/2022 et son évolution

| Filière statutaire                | Catégorie statutaire | Cadre d'emplois                                                             | Féminin     |            |            | Masculin    |           |            | Total général |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|---------------|
|                                   |                      |                                                                             | Contractuel | Titulaire  | Total      | Contractuel | Titulaire | Total      |               |
| Administrative                    | Catégorie A          | Attachés territoriaux                                                       | 2           | 6          | 8          | 2           | 1         | 3          | 11            |
|                                   | Catégorie B          | Rédacteurs territoriaux                                                     | 3           | 8          | 11         | 1           | 2         | 3          | 14            |
|                                   | Catégorie C          | Adjoints administratifs                                                     | 1           | 30         | 31         | 2           | 2         | 4          | 35            |
| <b>Total Administrative</b>       |                      |                                                                             | <b>6</b>    | <b>44</b>  | <b>50</b>  | <b>5</b>    | <b>5</b>  | <b>10</b>  | <b>60</b>     |
| Animation                         | Catégorie B          | Animateurs territoriaux                                                     |             | 3          | 3          |             | 2         | 2          | 5             |
|                                   | Catégorie C          | Adjoints territoriaux                                                       | 23          | 16         | 39         | 18          | 8         | 26         | 65            |
| <b>Total Animation</b>            |                      |                                                                             | <b>23</b>   | <b>19</b>  | <b>42</b>  | <b>18</b>   | <b>10</b> | <b>28</b>  | <b>70</b>     |
| Culturelle                        | Catégorie B          | Assistants territoriaux de conservation du patrimoine et des bibliothèques  |             | 3          | 3          | 1           | 1         | 2          | 5             |
|                                   |                      | Assistants territoriaux d'enseignement artistique                           | 2           | 4          | 6          | 3           | 4         | 7          | 13            |
|                                   | Catégorie C          | Adjoints territoriaux du                                                    | 2           | 6          | 8          | 1           |           | 1          | 9             |
| <b>Total Culturelle</b>           |                      |                                                                             | <b>4</b>    | <b>13</b>  | <b>17</b>  | <b>5</b>    | <b>5</b>  | <b>10</b>  | <b>27</b>     |
| Emplois fonctionnels              | Catégorie A          | Directeurs généraux des services des communes de + 2 000 hab. (et adjoints) |             |            |            |             | 1         | 1          | 1             |
| <b>Total Emplois fonctionnels</b> |                      |                                                                             |             |            |            |             | <b>1</b>  | <b>1</b>   | <b>1</b>      |
| Médico-Sociale                    | Catégorie C          | Agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles                      |             | 8          | 8          |             |           |            | 8             |
| <b>Total Médico-Sociale</b>       |                      |                                                                             |             | <b>8</b>   | <b>8</b>   |             |           |            | <b>8</b>      |
| Police municipale                 | Catégorie B          | Chefs de service de police                                                  |             |            |            |             | 1         | 1          | 1             |
|                                   | Catégorie C          | Agents de police municipale                                                 |             | 2          | 2          |             | 2         | 2          | 4             |
| <b>Total Police municipale</b>    |                      |                                                                             |             | <b>2</b>   | <b>2</b>   |             | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>5</b>      |
| Sportive                          | Catégorie B          | Educateurs territoriaux A.P.S                                               |             |            |            |             | 1         | 1          | 1             |
| <b>Total Sportive</b>             |                      |                                                                             |             |            |            |             | <b>1</b>  | <b>1</b>   | <b>1</b>      |
| Technique                         | Catégorie A          | Ingénieurs territoriaux                                                     |             | 1          | 1          | 1           | 2         | 3          | 4             |
|                                   | Catégorie B          | Techniciens territoriaux                                                    |             | 2          | 2          | 1           | 7         | 8          | 10            |
|                                   | Catégorie C          | Adjoints techniques territoriaux                                            | 15          | 16         | 31         | 3           | 48        | 51         | 82            |
|                                   |                      | Agents de maîtrise territoriaux                                             |             | 5          | 5          |             | 12        | 12         | 17            |
| <b>Total Technique</b>            |                      |                                                                             | <b>15</b>   | <b>24</b>  | <b>39</b>  | <b>5</b>    | <b>69</b> | <b>74</b>  | <b>113</b>    |
| <b>Total</b>                      |                      |                                                                             | <b>48</b>   | <b>110</b> | <b>158</b> | <b>33</b>   | <b>94</b> | <b>127</b> | <b>285</b>    |

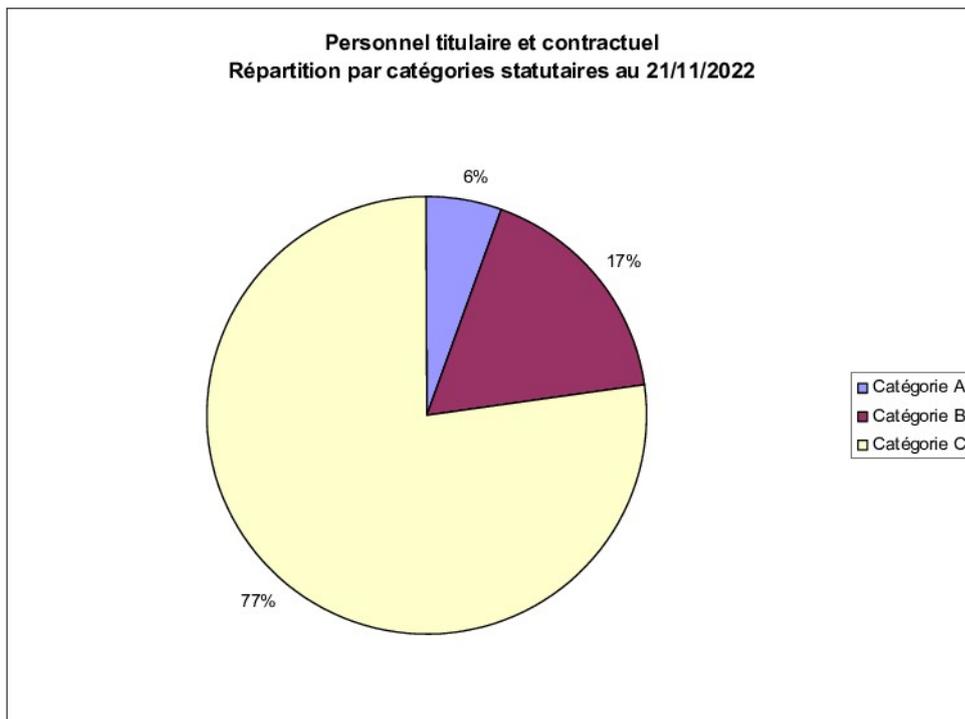
La collectivité compte 204 agents titulaires et 81 agents contractuels. Les femmes représentent 55 % de l'effectif et les hommes 45 %. En novembre 2022 la collectivité compte 285 agents contre 283 en 2021 . Elle emploie une majorité de titulaires (72%).

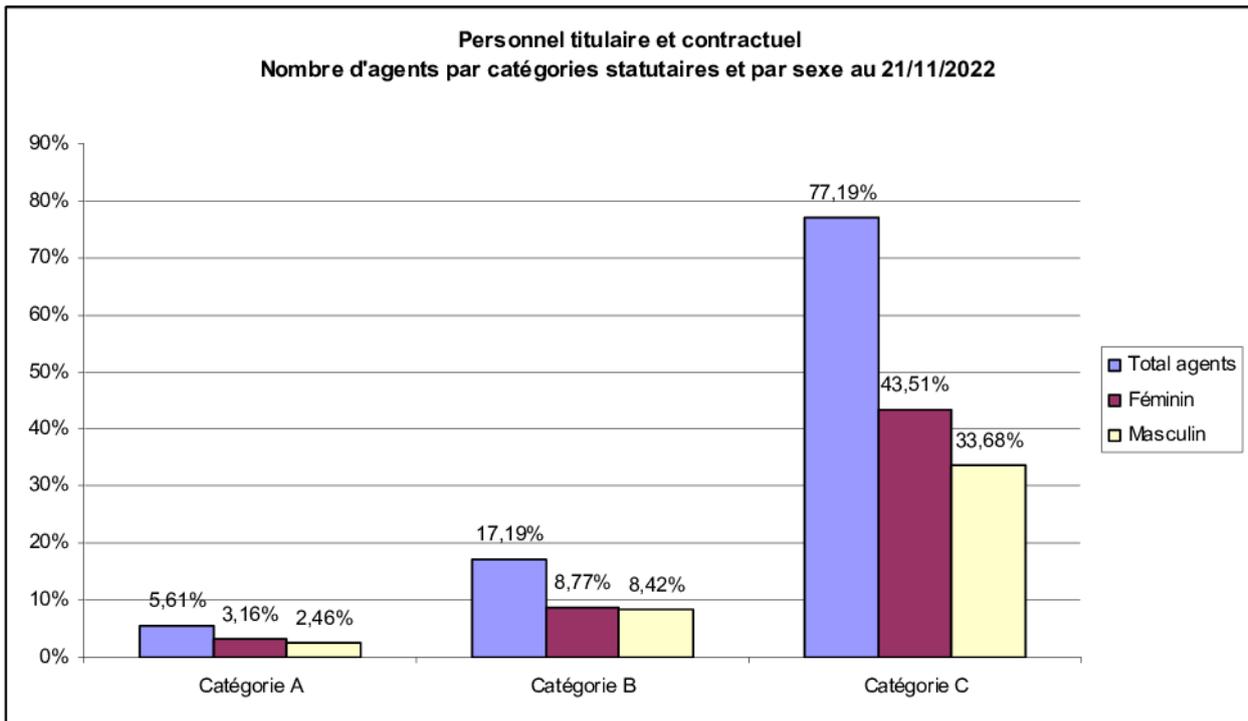
Les agents sont répartis en **7 filières** : administrative, animation, culturelle, médico-sociale, police, sportive et technique. Les filières technique, animation et administrative sont les plus représentées, avec respectivement 40 %, 25% et 21 % des effectifs.

Ville d'Auray - Répartition des effectifs par filière au 21/11/2022

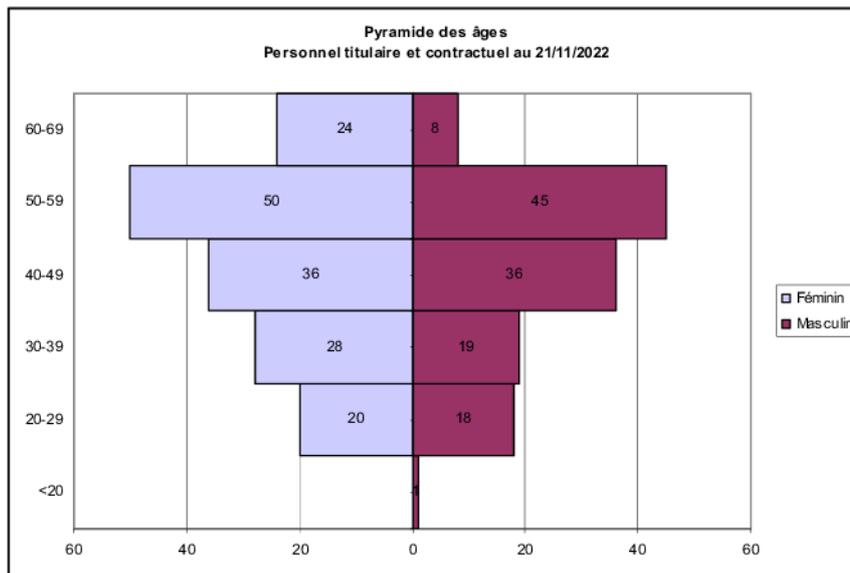


Les agents sont répartis en **3 catégories d'emploi** : la catégorie A qui regroupe le personnel d'encadrement supérieur, la catégorie B qui regroupe le personnel d'encadrement intermédiaire et la catégorie C qui englobe les fonctions d'exécution. Comme dans beaucoup de collectivités territoriales, c'est la catégorie C qui est la plus représentée avec 220 agents sur les 285 que compte la collectivité. Les catégories A et B comptent respectivement 16 et 49 agents.





### Pyramide des âges



Agents titulaires et contractuels confondus, près de 45 % des agents ont 50 ans et plus, contre 44 % en 2021, ce qui implique une politique RH importante en matière de GPEC (reclassement, formation, recrutement, adaptation aux besoins).

**EVOLUTION DES EFFECTIFS DE 2021 à 2022 - PAR FILIERES ET CATEGORIES STATUTAIRES**

| Filière statutaire                | Catégorie statutaire | 2021       |              |            | 2022       |              |            | Evolution  |              |           |              |
|-----------------------------------|----------------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|------------|--------------|-----------|--------------|
|                                   |                      | Titulaires | Contractuels | Total      | Titulaires | Contractuels | Total      | Titulaires | Contractuels | Total     | En %         |
| Administrative                    | Catégorie A          | 7          | 4            | 11         | 7          | 4            | 11         | 0          | 0            | 0         |              |
|                                   | Catégorie B          | 9          | 2            | 11         | 10         | 4            | 14         | 1          | 2            | 3         |              |
|                                   | Catégorie C          | 29         | 7            | 36         | 32         | 3            | 35         | 3          | -4           | -1        |              |
| <b>Total Administrative</b>       |                      | <b>45</b>  | <b>13</b>    | <b>58</b>  | <b>49</b>  | <b>11</b>    | <b>60</b>  | <b>4</b>   | <b>-2</b>    | <b>2</b>  | <b>3 %</b>   |
| Animation                         | Catégorie B          | 4          |              | 4          | 5          |              | 5          | 1          | 0            | 1         |              |
|                                   | Catégorie C          | 25         | 37           | 62         | 24         | 41           | 65         | -1         | 4            | 3         |              |
| <b>Total Animation</b>            |                      | <b>29</b>  | <b>37</b>    | <b>66</b>  | <b>29</b>  | <b>41</b>    | <b>70</b>  | <b>0</b>   | <b>4</b>     | <b>4</b>  | <b>6 %</b>   |
| Culturelle                        | Catégorie A          | 1          |              | 1          |            |              |            | -1         | 0            | -1        |              |
|                                   | Catégorie B          | 11         | 4            | 15         | 12         | 6            | 18         | 1          | 2            | 3         |              |
|                                   | Catégorie C          | 7          | 2            | 9          | 6          | 3            | 9          | -1         | 1            | 0         |              |
| <b>Total Culturelle</b>           |                      | <b>19</b>  | <b>6</b>     | <b>25</b>  | <b>18</b>  | <b>9</b>     | <b>27</b>  | <b>-1</b>  | <b>3</b>     | <b>2</b>  | <b>8 %</b>   |
| Emplois fonctionnels              | Catégorie A          | 1          |              | 1          | 1          |              | 1          | 0          | 0            | 0         |              |
| <b>Total Emplois fonctionnels</b> |                      | <b>1</b>   | <b>0</b>     | <b>1</b>   | <b>1</b>   |              | <b>1</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>  | <b>0 %</b>   |
| México-Sociale                    | Catégorie C          | 8          |              | 8          | 8          |              | 8          | 0          | 0            | 0         |              |
| <b>Total Médico-Sociale</b>       |                      | <b>8</b>   | <b>0</b>     | <b>8</b>   | <b>8</b>   |              | <b>8</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>  | <b>0 %</b>   |
| Police municipale                 | Catégorie B          | 1          |              | 1          | 1          |              | 1          | 0          | 0            | 0         |              |
|                                   | Catégorie C          | 5          |              | 5          | 4          |              | 4          | -1         | 0            | -1        |              |
| <b>Total Police municipale</b>    |                      | <b>6</b>   | <b>0</b>     | <b>6</b>   | <b>5</b>   |              | <b>5</b>   | <b>-1</b>  | <b>0</b>     | <b>-1</b> | <b>-17 %</b> |
| Sportive                          | Catégorie B          | 1          |              | 1          | 1          |              | 1          | 0          | 0            | 0         |              |
| <b>Total Sportive</b>             |                      | <b>1</b>   | <b>0</b>     | <b>1</b>   | <b>1</b>   |              | <b>1</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>  | <b>0 %</b>   |
| Technique                         | Catégorie A          | 3          |              | 3          | 3          | 1            | 4          | 0          | 1            | 1         |              |
|                                   | Catégorie B          | 9          | 1            | 10         | 9          | 1            | 10         | 0          | 0            | 0         |              |
|                                   | Catégorie C          | 88         | 17           | 105        | 81         | 18           | 99         | -7         | 1            | -6        |              |
| <b>Total Technique</b>            |                      | <b>100</b> | <b>18</b>    | <b>118</b> | <b>93</b>  | <b>20</b>    | <b>113</b> | <b>-7</b>  | <b>2</b>     | <b>-5</b> | <b>-4 %</b>  |
| <b>Total</b>                      |                      | <b>209</b> | <b>74</b>    | <b>283</b> | <b>204</b> | <b>81</b>    | <b>285</b> | <b>-5</b>  | <b>7</b>     | <b>2</b>  | <b>0,71%</b> |

Les effectifs resteront globalement stables en 2023. **Néanmoins, un travail d'adéquation des moyens à la qualité du service est en cours au sein de la Direction Éducation Enfance Jeunesse afin d'anticiper la création d'un nouveau service de cuisine municipale prévue en 2025.** Ce travail sera ensuite étendu aux autres directions, en fonction du niveau de service rendu à la population et des mouvements de personnel.

La situation présentée ici, au 21 novembre 2022, ne tient pas compte des recrutements qui doivent intervenir, au-delà de cette date, sur des emplois déjà ouverts au tableau des effectifs. En effet des postes sont vacants au sein de la direction des services techniques et de la police municipale.

## 2 – Durée annuelle de travail

Le conseil municipal, par délibération du 22 décembre 2015, a fixé la durée annuelle de travail à 1607 heures (ou 35 heures par semaine) pour un agent à temps complet, il s'agit de la durée légale de travail.

Lorsqu'un agent effectue plus de 35 heures par semaine, il peut bénéficier, en compensation, de jours supplémentaires de repos pour réduction du temps de travail (RTT). Dans la collectivité, le temps de travail hebdomadaire est soit de 35 heures, soit de 37 heures 30.

Les heures effectuées au-delà de la durée légale, une fois les jours de RTT accordés, constituent des heures supplémentaires. Quand le fonctionnement des services le permet, elles sont récupérées sous forme de repos compensateur ; à défaut, elles sont payées.

Le droit à congé est de 5 fois les obligations hebdomadaires de service : 25 ou 22,5 jours selon que les agents travaillent sur 5 ou 4,5 jours par semaine.

Le télétravail est en place dans la collectivité depuis la crise sanitaire de mars 2020. Le conseil municipal, par délibérations du 16 décembre 2020 et du 20 octobre 2021, en a fixé les modalités d'exercice (2 jours maximum par semaine, avec toutefois une présence obligatoire de 3 jours par semaine. Possibilité de prendre 12 jours flottants dans l'année).

### 3 – Les avantages en nature

La collectivité ne met à la disposition du personnel ni logement de fonction, ni véhicule de fonction. Les seuls avantages en nature versés concernent des avantages en nature repas pour des agents qui interviennent à la DEEJ.

Participation de la collectivité aux frais de PRÉVOYANCE SANTÉ :

- montant alloué en 2021 : 21 000 €
- montant estimé pour 2022 : 19 700 €

Adhésion de la collectivité au Comité National d'Action Sociale :

- cotisation versée en 2022 : 58 650 €

### 4 – Structure des dépenses de personnel et son évolution

De 2018 à 2022, les dépenses de personnel (chapitre 012) ont évolué comme indiqué dans le tableau ci-après.

EVOLUTION DU CHAPITRE 012 CHARGES DE PERSONNEL ET FRAIS ASSIMILES

| CHAP. | DIRECTION DRH             | CA 2018          | CA 2019          | BP 2020          | BP + DM 2020<br>(- 120 000 €) | CA 2020          | BP 2021          | CA 2021          | BP 2022           | BP + DM 2022<br>70 000 € | CA 2022<br>estimé | BP 2023           |
|-------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 012   | DRH                       | 8 747 090        | 9 249 930        | 9 751 600        | 9 631 600                     | 9 347 940        | 9 930 910        | 9 873 805        | 10 471 680        | 10 541 680               | 10 538 000        | 11 010 300        |
|       | <b>TOTAUX</b>             | <b>8 747 090</b> | <b>9 249 930</b> | <b>9 751 600</b> | <b>9 631 600</b>              | <b>9 347 940</b> | <b>9 930 910</b> | <b>9 873 805</b> | <b>10 471 680</b> | <b>10 541 680</b>        | <b>10 538 000</b> | <b>11 010 300</b> |
|       | Evolution de CA à CA      |                  | 5,75%            |                  |                               | 1,06%            |                  | 5,63%            |                   |                          | 6,73%             |                   |
|       | Evolution de BP à BP      |                  |                  |                  |                               |                  | 1,84%            |                  | 5,45%             |                          |                   | 5,14%             |
|       | Evolution de BP à (BP+DM) |                  |                  |                  |                               |                  | 3,11%            |                  |                   | 6,15%                    |                   |                   |
|       | Evolution de CA à BP      |                  |                  | 5,42%            |                               |                  | 6,24%            |                  | 6,06%             |                          |                   | 4,48%             |

| CHAP. | TOUTES DIRECTIONS    | CA 2018          | CA 2019          | BP 2020          | BP + DM 2020<br>(- 120 000 €) | CA 2020          | BP 2021           | CA 2021          | BP 2022           | BP + DM 2022<br>+ 70 000 € | CA 2022<br>estimé | BP 2023           |
|-------|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 012   | DRH                  | 8 747 090        | 9 249 930        | 9 751 600        | 9 631 600                     | 9 347 940        | 9 930 910         | 9 873 805        | 10 471 680        | 10 541 680                 | 10 538 000        | 11 010 300        |
| 012   | DAC Athéna           | 70 476           | 95 773           | 89 640           | 82 300                        | 48 235           | 89 700            | 86 582           | 127 072           | 127 072                    | 127 072           | 108 059           |
| 012   | DAC Médiathèque      | 533              | 630              | -                | 650                           | 533              | 650               | 638              | 630               | 630                        | 630               |                   |
| 012   | DAC Vie associative  |                  |                  |                  |                               |                  |                   | 500              |                   |                            |                   |                   |
| 012   | DICRP                | 9 042            | 8 536            | 11 000           | 2 640                         | 2 640            | 11 000            | 860              |                   |                            |                   |                   |
| 012   | DF                   |                  |                  |                  |                               |                  | 17 025            | -                |                   |                            |                   |                   |
| 012   | DGS Animations       |                  | 2 245            |                  |                               | 1 563            |                   | 1 495            | 2 000             | 2 000                      | 2 000             |                   |
|       | <b>TOTAUX</b>        | <b>8 827 141</b> | <b>9 357 114</b> | <b>9 852 240</b> | <b>9 717 190</b>              | <b>9 400 911</b> | <b>10 049 285</b> | <b>9 963 879</b> | <b>10 601 382</b> | <b>10 671 382</b>          | <b>10 667 702</b> | <b>11 118 359</b> |
|       | Evolution de CA à CA |                  | 6,00%            |                  |                               | 0,47%            |                   | 5,99%            |                   |                            | 7,06%             |                   |
|       | Evolution de BP à BP |                  |                  |                  |                               |                  | 2,00%             |                  | 5,49%             | 6,19%                      |                   | 4,88%             |
|       | Evolution de CA à BP |                  |                  | 5,29%            |                               |                  | 6,90%             |                  | 6,40%             |                            |                   | 4,22%             |

Du budget primitif 2022 au budget primitif 2023, la progression du chapitre 012 est de **4,88 %**, contre 5,49 % pour l'exercice précédent. Il faut préciser qu'au chapitre 012 du Centre Culturel Athéna, les inscriptions budgétaires concernant les droits d'auteur sont réaffectées, en lien avec le Trésor Public, au chapitre 65 et non plus au chapitre 012 (pour 50 000 €). Le paiement des intermittents du spectacle progresse de 89 000 € à 108 000 €.

Cette augmentation s'appuie sur des éléments conjoncturels liés à des décisions prises au niveau national mais également à la structure de la collectivité qui varie selon la pyramide des âges, la politique RH et le niveau de service rendu à la population.

### LES PERSPECTIVES 2023

Au budget 2023, des dépenses de personnel supplémentaires sont à prévoir pour tenir compte des **évolutions réglementaires et conjoncturelles** :

- l'évolution des carrières liée à l'avancement et à la promotion dite GVT (Glissement Vieillesse Technicité) : les avancements d'échelon à cadencement unique, les avancements de grade (concours ou avancement au choix, les promotions internes) et les rééchelonnements indiciaires, qui chaque année apporte mécaniquement des charges supplémentaires ;

- le reclassement, le 1er janvier 2022, des agents de catégorie C (Échelle C1 : revalorisation des 9 premiers échelons – Échelle C2 : revalorisation des 7 premiers échelons – Échelle C3 : revalorisation des 2 premiers échelons) : 45 000 € ;

- le reclassement, le 1<sup>er</sup> septembre 2022, des agents de catégorie B (revalorisation indiciaire des 4 premiers échelons du 1er grade et du 1er échelon du 2ème grade) ;

- depuis 2021, la prime de précarité versée sous certaines conditions aux agents contractuels (21 000 € en 2022) ;

- les effets en année pleine de la revalorisation du point d'indice de la fonction publique de 3,5 % : 320 000 €

- l'indemnisation des congés non pris du fait de la maladie pour les agents mis à la retraite (8 700 € en 2022).

Ce budget primitif n'intègre pas de provision liée à une éventuelle augmentation de la valeur du SMIC ou de la valeur du point, ni d'éventuels reclassements indiciaires.

#### **À cela s'ajoutent les éléments structurels:**

- les effets en année pleine des avancements et recrutements réalisés en 2022 ;

- en 2023, la politique d'avancement, en lien avec le dialogue social, ouvre une enveloppe de 25 000 € ;

- la création d'un poste de chargé de projet épicerie solidaire : 34 000 €, financé à hauteur de 70 % ;

- la volonté de diversifier les modes de recrutement et assurer le partage des connaissances, via le recrutement d'apprentis (commerce de proximité, pôle technique du centre culturel Athéna) ;

- l'accueil de stagiaires école gratifiés comme au service archives et patrimoine sur les maisons à pans de bois (financé par une subvention) ou encore au sein de la direction des finances, pour travailler sur la tarification des services ;

- la modification du temps de travail des professeurs de musique : poursuite du projet d'orchestre à l'école. L'élargissement de certaines classes est à l'étude et n'est pas chiffré dans ce présent budget.

- la volonté d'évaluer et de prévenir les risques professionnels, qu'ils soient physiques ou psychosociaux, auxquels pourraient être confrontés les agents, en mettant à leur disposition une assistante sociale du Centre de gestion, ou encore en renforçant les missions du pôle PRIP ;

- la volonté d'améliorer les compétences en interne en sacrifiant le niveau des crédits alloués à la formation, en lien avec le plan pluriannuel de formation validé en 2022 ;

- la poursuite de la résorption de l'emploi précaire, au regard des besoins de la collectivité ;

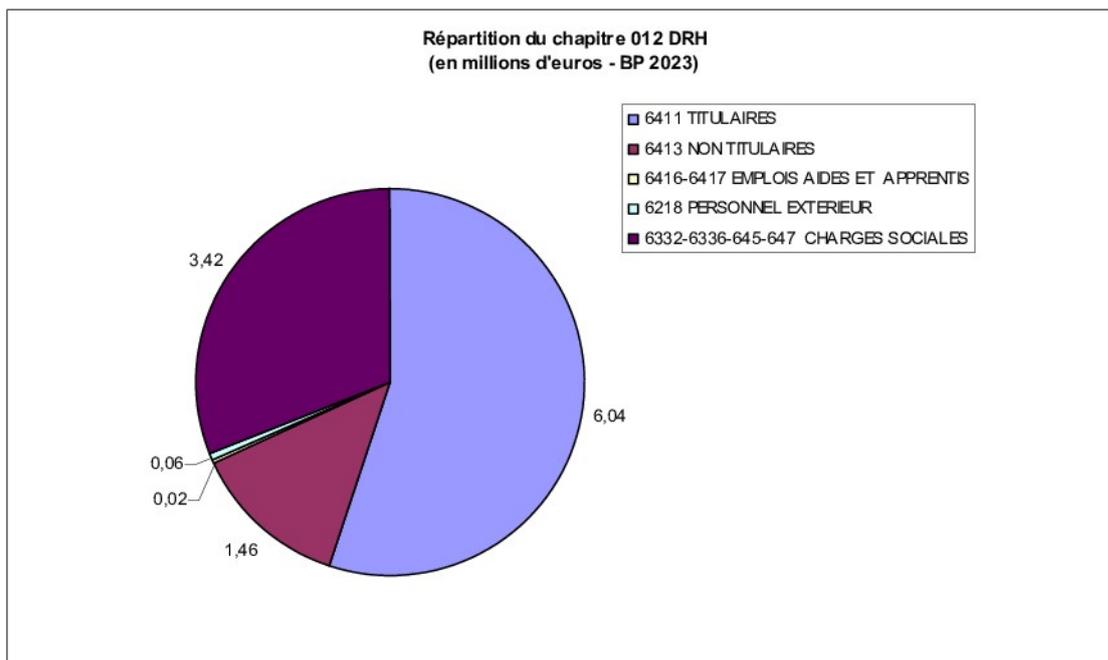
- le tuilage, envisagé pendant quelques mois, et destiné à former les agents appelés à remplacer ceux qui feront valoir leur droit à la retraite en 2023. L'application des Comptes Épargne Temps engendre des départs anticipés avant la date de départ effective à la retraite. La collectivité supporte donc la rémunération de l'agent en congé et la rémunération de celui qui le remplace.

- les effets des décisions prises en interne : l'adhésion depuis 2020 à un nouveau contrat d'assurance couvrant les risques statutaires (281 000 €, incluant le taux de surprime relatif à la garantie décès de + 0,13 %), l'adhésion depuis 2016 au CNAS (59 000 €), la monétisation du compte épargne temps (provision de 20 000 €), le maintien d'une participation employeur à la garantie maintien de salaire (20 000 €), l'octroi de diverses primes (RIFSEEP, indemnité des agents itinérants, la NBI quartiers prioritaires de la politique de la Ville, la NBI accueil du public...) ;

- l'application de la base forfaitaire de cotisations URSSAF pour les animateurs saisonniers de la DEEJ, au cours de l'année 2022, permettant une diminution des charges patronales et salariales.

Suite à la non reconduction par l'Etat des contrats "Parcours Emplois Compétences" en 2022, aucune enveloppe n'a été prévue pour 2023.

Sa structure est la suivante :



**STRUCTURE DE LA MASSE SALARIALE DE LA DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES – CHAPITRE 012**

|                                                                                                                                                          | CA 2015          | CA 2016          | CA 2017          | CA 2018          | CA 2019          | CA 2020          | CA 2021          | BP 2022           | BP 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Rémunération principale des titulaires                                                                                                                   | 4 265 535        | 4 307 586        | 4 377 941        | 4 148 744        | 4 280 553        | 4 406 590        | 4 428 435        | 4 842 510         | 4 870 200         |
| Rémunérations des non titulaires                                                                                                                         | 558 868          | 467 733          | 531 086          | 712 952          | 848 042          | 728 498          | 999 077          | 893 500           | 1 198 900         |
| Emplois d'insertion                                                                                                                                      | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 43 996           | 108 420           | 2 500             |
| Emplois d'avenir                                                                                                                                         | 92 693           | 79 211           | 22 846           | 1 449            | -                | -                | -                | -                 | -                 |
| Rémunération des apprentis                                                                                                                               | -                | -                | -                | -                | -                | -                | 1 736            | 17 200            | 20 600            |
| NBI - Supplément familial de traitement                                                                                                                  | 112 380          | 111 798          | 131 605          | 109 781          | 110 592          | 99 269           | 102 790          | 103 400           | 112 800           |
| Personnel extérieur                                                                                                                                      | 57 349           | 45 944           | 54 045           | 52 424           | 50 828           | 74 003           | 74 174           | 50 000            | 59 500            |
| Autres indemnités (primes)                                                                                                                               | 935 181          | 941 411          | 965 960          | 948 510          | 1 067 891        | 1 131 031        | 1 167 800        | 1 239 160         | 1 322 665         |
| Indemnités de préavis et de licenciement                                                                                                                 | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                | -                 | -                 |
| Cotisations diverses (Urssaf, caisses de retraite, Pôle emploi, FNAL, Aïal)                                                                              | 2 387 893        | 2 389 575        | 2 435 080        | 2 337 225        | 2 456 481        | 2 460 583        | 2 570 070        | 2 720 020         | 2 877 200         |
| Cotisations diverses (CNFPT, CDG)                                                                                                                        | 118 270          | 107 148          | 110 198          | 110 157          | 116 828          | 107 631          | 122 942          | 135 890           | 147 935           |
| Cotisations diverses (Part employeur à la prévoyance maintien de salaire : Territoria Mutuelle, Risques statutaires : CNP, CNAS, Médecine de prévention) | 174 625          | 318 306          | 301 660          | 325 850          | 318 716          | 340 335          | 362 783          | 361 580           | 398 000           |
| <b>TOTAL CHAPITRE 012</b>                                                                                                                                | <b>8 702 796</b> | <b>8 768 712</b> | <b>8 930 420</b> | <b>8 747 091</b> | <b>9 249 929</b> | <b>9 347 940</b> | <b>9 873 803</b> | <b>10 471 680</b> | <b>11 010 300</b> |
| Évolution                                                                                                                                                | 1,75%            | 0,76%            | 1,84%            | -2,05%           | 5,75%            | 1,06%            | 5,63%            | 6,06%             | 5,14%             |

Les dépenses de personnel sont présentées brutes, elles ne tiennent pas compte des remboursements sur rémunérations, dont :

- Les mises à disposition de personnel : convention de partenariat signée avec la commune de la Trinité Sur Mer (contribution RH estimée à 40 450 € pour 2023), convention-cadre signée avec le CCAS : 130 000 € (qui fera l'objet d'un travail en 2023), service du Transport à la Demande : 40 000 €, secrétaire de l'amicale du Personnel (9 000 €) et du CNAS pour les agents du CCAS (2 000 €) ;
- L'indemnisation des congés de maladie par l'assureur de la Ville (CNP) (83 000 € pour les arrêts en cours) ;
- La participation de l'État pour le poste d'adulte-relais (20 000 €) et de conseiller numérique (25 000 €) ;

- Divers autres remboursements : congés de paternité, activités syndicales ;
- La subvention du poste de chargé de projet épicerie solidaire à hauteur de 70 % (24 000 €) ;
- La subvention liée à l'accueil d'enfants en situation de handicap sur les temps municipaux (78 499 € en 2022).

Les élections professionnelles de fin d'année 2022 auront un impact jusqu'à la fin du mandat. En effet, les priorités des lignes directrices de gestion pourraient être revues et avoir, le cas échéant, un impact budgétaire.

Des mesures réglementaires auront également un impact à moyen terme (2024-2026). Par exemple, les collectivités seront dans l'obligation de participer aux cotisations de la mutuelle santé et la prévoyance des agents.

### **2.2.2.3 Les atténuations de produit : 10 K€ (chap. 014)**

Il s'agit essentiellement de dégrèvements de taxe d'habitation sur les logements vacants (réduction d'impôt accordée à un contribuable qui est appliquée de façon automatique par l'administration fiscale si la situation financière du particulier ou de l'entreprise le justifie).

### **2.2.2.4 Les autres charges de gestion courantes : 2,26 M€ (chap. 65)**

Ce chapitre intègre notamment le versement annuel de la subvention en faveur du CCAS afin de permettre son équilibre, qui s'élève au total à **730 000 €** pour 2023, étant précisé que ce montant comporte **une subvention de 35 000 € que le CCAS reversera dans un second temps au budget annexe du SAAD** (Service d'aide à domicile).

En effet, face à l'augmentation conséquente des charges de personnel en 2023 pour l'ensemble des budgets de la collectivité, toujours en raison de la prise en compte de l'augmentation du point d'indice (+3,5%) en année pleine sur 2023, le SAAD ne bénéficie pas de recettes suffisantes sur 2023 pour s'équilibrer de façon autonome. Une subvention de 35 000 € doit ainsi être versée par le budget du CCAS au budget du SAAD pour permettre son équilibre.

Ce chapitre comprend également le versement des subventions aux différentes associations culturelles, sportives et sociales (680 K€ comme en 2022) ; les indemnités des élus (178 K€) ; les subventions versées aux communes pour des élèves domiciliés à Auray et scolarisés sur une autre commune (12 K€) ; la subvention versée au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan (20 K€) ; et les contributions obligatoires aux différents organismes, tels que le SIVU des pompiers (351K€).

### **2.2.2.5 Les autres charges de gestion courantes : 253 K€ (chap. 66)**

Les charges financières (intérêts de la dette) sont en augmentation en 2023, puisqu'en 2022, un emprunt de 3 M€ (au taux de 0,88 % sur 15 ans) a été contracté.

### **2.2.2.6 Les charges exceptionnelles : 23 K€ (chap. 67)**

Les charges exceptionnelles intègrent diverses dépenses, telles que des annulations de titres sur exercices antérieurs. Le montant 2023 est en baisse par rapport à 2022, année qui prenait en compte le remboursement des commerçants, dans le cadre de l'utilisation par la population des bons d'achat distribués, ou encore le remboursement de l'école de musique en raison du contexte COVID.

### **2.2.2.7 Les dotations aux provisions : 80 K€ (chap. 68)**

En vertu du principe comptable de prudence, dès lors que la survenance d'un risque ou d'une charge apparaît comme probable, la collectivité doit provisionner sur l'exercice en cours. Pour 2023, il est proposé de comptabiliser une provision de **80 K€** au titre de la charge potentielle liée à la monétisation des comptes épargne temps à la demande des agents, et pour la charge financière potentielle liée à un contentieux RH en cours.

## 2.2.2.8 Le virement vers la section d'investissement : 1,94 M€ (chap. 023)

La commune parvient en effet à dégager un excédent sur ses charges de fonctionnement, permettant à la collectivité d'auto-financer pour partie les opérations d'investissement projetées.

En 2023, il est ainsi proposé un **virement de 1,94 M€ vers la section d'investissement** contre 2,65 M€ en 2022. Il est rappelé que le montant de ce virement est dépendant des résultats 2022, repris en 2023, qui ne sont pour le moment que provisoires.

|                                            | 2018         | 2019         | 2020         | 2021         | 2022         | 2023 provisoire |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|
| 023 VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT | 3 968 726,61 | 4 123 788,18 | 3 241 438,46 | 3 258 342,29 | 2 655 223,44 | 1 942 834,60    |

## 2.3 L'évolution des recettes et des dépenses d'investissement

### 2.3.1 L'évolution des recettes d'investissement

La section d'investissement s'équilibre au total à **13 204 850 €**, dont **10,21 M€ de recettes réelles**.

Les recettes réelles d'investissement sont constituées du **FCTVA** pour **500 K€** prévus en 2023 ; du produit issu de la **taxe d'aménagement** (versée à l'occasion d'opérations de constructions immobilières) pour **270 K€** ; du produit des **amendes de police** (et qui doit être affecté par la commune à des opérations d'amélioration des transports) pour **70 K€** prévus en 2022 ; et du produit éventuel lié aux cessions des immobilisations pour **20 K€** (sortie de biens de l'actif de la collectivité).

Elles sont également constituées des subventions perçues sur les différents projets que la commune engage. (pour 2023, il est prévu de percevoir **2,02 M€** de subventions pour les opérations d'équipement), et du montant de l'emprunt prévisionnel, qui va contribuer à équilibrer la section d'investissement.

#### 2.3.1.1 Le recours à l'emprunt

Afin de financer les projets d'investissement prévus en 2023, il est proposé d'inscrire au budget 2023 un **emprunt de 4,07 M€** contre 3,08 M€ en 2022. Ce montant sera réajusté en fonction des résultats définitifs 2022 au moment du vote du Budget Primitif en février 2023.

Il est rappelé pour mémoire que la ville a contracté en emprunt de 3 000 000 € en 2022 au taux de 0,88 % sur 15 ans.

#### 2.3.1.2 Les principaux ratios (source DGCL)

Afin de déterminer les marges de manœuvre de la commune, il est fait mention de 2 ratios importants : le taux d'endettement de la commune et sa capacité de désendettement.

- **Le taux d'endettement**

Le taux d'endettement d'une collectivité mesure la charge de sa dette relativement à sa richesse.

*Taux d'endettement = Dette / Recettes réelles de fonctionnement.*

**Au 31 décembre 2022, le taux d'endettement de la commune sera de 63 %.**

La moyenne nationale pour les communes de la même strate (entre 10 000 et 20 000 habitants) est de 63,5 %.

- **La capacité de désendettement**

Elle mesure la capacité de la collectivité à se désendetter en années. **Au 31 décembre 2022, la capacité de désendettement de la commune sera inférieure à 5 ans.** Il est précisé qu'en dessous de 8 années, la situation de la collectivité est considérée comme saine. Entre 8 et 11 années, la situation est correcte mais à surveiller. Entre 12 et 15 années, la situation est dangereuse. Au-delà de 15 années, la situation est considérée comme critique.

Capacité de désendettement = Dette / Épargne brute



- **Le taux de rigidité :**

*Dépenses de personnel/dépenses réelles de fonctionnement*

Au 31 décembre 2021, les dépenses de personnel représentaient **62 %** des dépenses réelles de fonctionnement. Il s'agit d'un taux de rigidité, dans la mesure où il s'agit de dépenses incompressibles pour la commune, quelle que soit la population de la collectivité.

En 2021, la moyenne nationale pour les communes de la même strate (entre 10 000 et 20 000 habitants) est de 60 %.

- **Le ratio d'équipement :**

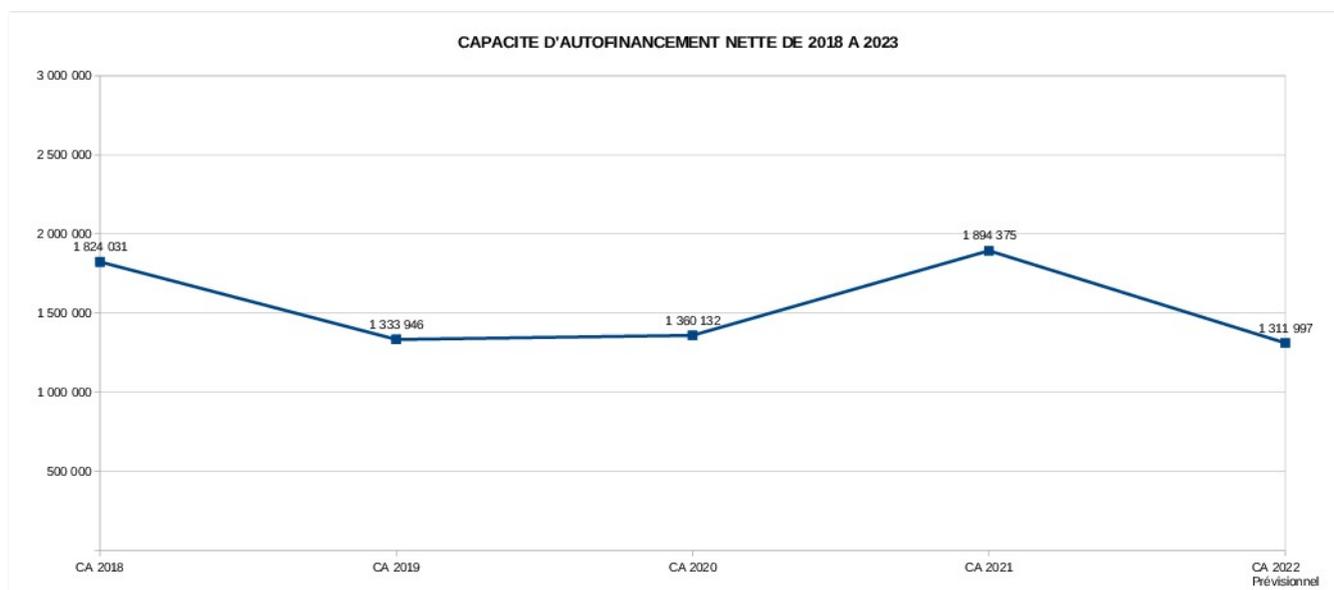
*Dépenses brutes d'équipement /population*

Il mesure le montant d'équipement alloué par habitant. Au 31 décembre 2021, le taux d'équipement était de 254 € par alréen. La moyenne nationale pour les communes de la même strate (entre 10 000 et 20 000 habitants) est de 297 €. L'année 2021 ayant été une année consacrée à la finalisation en partie d'études liées à des projets conséquents, et l'année 2022 ayant vue l'aboutissement de ces études par la réalisation de travaux importants, le taux d'équipement par alréen devrait être de près de 350 € pour 2022.

- **Le CAF nette (Capacité d'autofinancement nette) :**

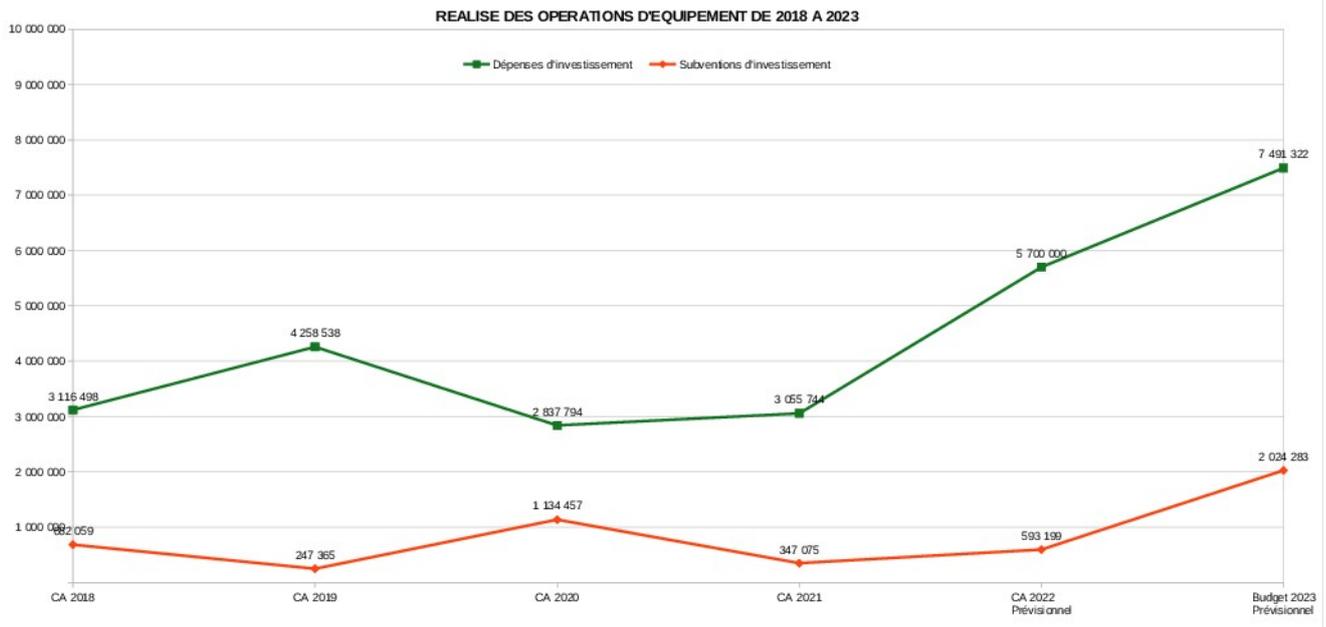
CAF nette = Recettes réelles - Dépenses réelles - remboursement du capital de la dette

La capacité d'autofinancement nette est un indicateur de gestion qui mesure, exercice après exercice, la capacité de la collectivité à dégager au niveau de son fonctionnement, des ressources propres, pour financer ses dépenses d'équipement, une fois ses dettes remboursées. Sa dégradation est un indicateur d'alerte concernant la situation financière de la collectivité.



*Ci-dessous un tableau récapitulatif en recettes d'investissement des budgets primitifs et des comptes administratifs de 2019 à 2023*

|                                         |                                                                         | BP 2019           | CA 2019          | BP 2020             | CA 2020          | BP 2021             | CA 2021          | BP 2022             | CA 2022<br>Provisoire | BP 2023             |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>  |                                                                         | <b>13 416 796</b> | <b>6 377 902</b> | <b>12 549 381</b>   | <b>5 774 378</b> | <b>10 973 682</b>   | <b>4 026 837</b> | <b>12 609 166</b>   | <b>8 874 028</b>      | <b>13 204 850</b>   |
| <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>             |                                                                         | <b>8 463 008</b>  | <b>5 389 989</b> | <b>8 507 943</b>    | <b>4 796 998</b> | <b>6 705 340</b>    | <b>3 008 225</b> | <b>8 903 943</b>    | <b>7 824 028</b>      | <b>10 212 015</b>   |
| 024                                     | PRODUITS DES CESSIONS<br>DIMMOBILISATIONS                               | 200 000           |                  | 200 000             |                  | 590 000             | 0                | 20 000              | 0                     | 20 000              |
| 10                                      | DOTATIONS, FONDS DIVERS ET<br>RESERVES                                  | 3 864 990,91      | 3 926 250,67     | 3 691 582,15        | 3 578 096        | 2 641 134           | 2 606 485        | 4 252 542           | 4 142 829             | 4 020 528           |
| 13                                      | SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT<br>(amendes de police)                     | 45 000            | 66 373           | 63 123              | 84 445           | 60 000              | 54 665           | 60 000              | 88 000                | 70 000              |
| 16                                      | EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES                                           | 2 753 109,16      | 1 150 000,00     | 2 971 913,43        |                  | 2 307 432,56        |                  | 3 080 000,00        | 3 000 000             | 4 077 204,40        |
|                                         | RAR                                                                     |                   |                  |                     |                  | 3 641               |                  | 3 010               |                       |                     |
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (RI)</b> |                                                                         | <b>1 599 908</b>  | <b>247 365</b>   | <b>1 581 324</b>    | <b>1 134 457</b> | <b>1 103 133</b>    | <b>347 075</b>   | <b>1 488 391</b>    | <b>593 199</b>        | <b>2 024 283</b>    |
| 13005                                   | HOTEL DIEU                                                              | 18 631            |                  | 18 631              | 4 665            | 18 631              | 10 204           |                     |                       |                     |
| 13014                                   | BATIMENTS ET EQUIPEMENTS DIVERS<br>(garderie Loch, église Saint Gildas) | 23 128            | 14 776           | 8 352               | 12 135           | 240 000             | 17 605           | 385 976             |                       | 318 336             |
| 13017                                   | VRD - MOBILITE DOUCE (pistes cyclables)                                 | 30 000            |                  | 210 000             | 30 000           | 302 500             | 87 616           | 120 993             | 110 842               | 297 608             |
| 13018                                   | EQUIP. MULTI-FONCTIONS "LA FORÊT"                                       |                   |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                       | 680 800             |
| 13022                                   | VRD - AVENUE DE L'OCEAN                                                 | 25 752            |                  | 25 752              | 4 167            | 46 300              |                  | 182 950             |                       | 134 060             |
| 13026                                   | PISTE D'ATHLETISME LOCH                                                 | 375 000           |                  | 375 000             | 75 000           | 300 000             | 160 078          |                     | 140 000               |                     |
| 13030                                   | SKATEPARK / PARC URBAIN                                                 | 20 833            |                  | 20 833              |                  | 40 833              |                  |                     |                       | 127 750             |
| 13032                                   | HALLS MUNICIPALES                                                       |                   |                  |                     |                  |                     |                  | 571 250             | 171 375               | 399 875             |
| 13033                                   | COMPLEXE SPORTIF DU BEL AIR                                             |                   |                  |                     |                  | 20 000              |                  |                     |                       |                     |
| 13034                                   | CUISINE MUNICIPALE                                                      |                   |                  |                     |                  | 14 000              | 21 025           | 25 230              |                       |                     |
| 13035                                   | RENOVATION CENTRE ATHENA                                                |                   |                  |                     |                  | 10 000              |                  |                     |                       |                     |
| 13036                                   | GARDERIE ROLLO                                                          |                   |                  |                     |                  | 8 000               |                  |                     |                       |                     |
| 16016                                   | ACCESSIBILITE                                                           |                   |                  |                     |                  |                     |                  | 47 714              |                       | 47 714              |
| 16017                                   | TVX INFRASTR. ET VRD                                                    |                   |                  |                     |                  | 50 000              |                  |                     |                       |                     |
| 16018                                   | MATERIELS MOBIL DIVERS                                                  |                   |                  |                     |                  |                     | 2 081            |                     |                       |                     |
| 16019                                   | CULTURE                                                                 | 3 641             |                  |                     |                  |                     | 3 641            | 4 600               | 1 901                 | 2 200               |
| 16022                                   | ENFANCE EDUCATION                                                       |                   |                  |                     | 35 683           | 12 000              |                  |                     |                       |                     |
| 16023                                   | SPORT (stade La Forêt, rénovation terrain ti<br>coat)                   |                   | 1 110            |                     |                  |                     |                  | 149 678             | 148 180               |                     |
| 16031                                   | TVX DIVERS BATIMENTS                                                    |                   |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                       | 15 940              |
| <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>          |                                                                         | <b>4 953 788</b>  | <b>987 912</b>   | <b>4 041 438</b>    | <b>977 380</b>   | <b>4 268 342</b>    | <b>1 018 613</b> | <b>3 705 223</b>    | <b>1 050 000</b>      | <b>2 992 835</b>    |
| 040                                     | OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT<br>ENTRE SECTION                        | 830 000           | 799 858          | 800 000             | 785 217          | 910 000             | 876 312          | 950 000             | 950 000               | 950 000             |
| 041                                     | OPERATIONS PATRIMONIALES (études<br>suivi de travaux)                   |                   | 188 055          |                     | 192 163          | 100 000             | 142 301          | 100 000             | 100 000               | 100 000             |
| 021                                     | <b>VIREMENT DE LA SECTION DE<br/>FONCTIONNEMENT</b>                     | <b>4 123 788</b>  |                  | <b>3 241 438,46</b> |                  | <b>3 258 342,29</b> |                  | <b>2 655 223,44</b> |                       | <b>1 942 834,60</b> |



### 2.3.2 L'évolution des dépenses d'investissement

Sur les **13 204 850 €** proposés au total pour 2023 pour la section d'investissement, **le montant des dépenses réelles s'élève à 9,18 M€**. Ces dépenses réelles comprennent d'une part, les différentes opérations d'équipement mises en œuvre par la commune en fonction de sa capacité d'investissement et d'autre part, le remboursement du capital de la dette.

#### 2.3.2.1 Les opérations d'investissement

**En ne prenant en compte que les opérations d'investissement**, il est proposé une enveloppe de **7,49 M€ en 2023** contre 6,86 M€ en 2022.

En 2023, les principales opérations d'équipement proposées sont :

- **En faveur du cadre de vie (aménagement urbain, bâtiments et voirie) :**

. **500 K€** en faveur de la mobilité douce pour réaliser les travaux de la Place du Ballon à l'avenue Foch afin de permettre l'accessibilité en vélo sur le giratoire du ballon. Ce montant comprend le solde des crédits (200 K€) pour l'achèvement de la piste cyclable de l'avenue de l'Océan, dont le coût global s'élève à 400 K€ ttc. Ce projet de piste cyclable a bénéficié de 176 K€ de subventions sur la base du montant hors taxe des dépenses (Etat, Région, Département).

. **378 K€** pour le solde des travaux de modernisation de l'avenue de l'Océan, dont le coût global s'élève à 1 M€ ttc (hors piste cyclable). Les travaux seront achevés au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce projet a bénéficié d'une subvention du Département de 134 K€ sur la base du montant hors taxe des dépenses.

. **291 K€** pour le début des travaux de la phase 1 de rénovation de l'Église Saint Gildas afin de permettre la mise en sécurité définitive du beffroi et procéder aux réparations structurelles des planchers et des escaliers.

La phase 2 des travaux consistant en la mise hors d'eau définitive de l'Église (lanteron du dôme, balcon, tourelle, menuiseries extérieures) sera réalisée à compter de 2024 . Le total de ces 2 phases de travaux s'élève à 882 K€ ttc. Dans la mesure où il s'agit d'un monument classé monument historique, il est possible d'obtenir jusqu'à 70 % du montant hors taxe des travaux.

. **100 K€** pour le marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux de construction de la cuisine centrale municipale. Les travaux seraient réalisés en 2024 et poursuivis en 2025.

. **180 K€** pour la 1ère phase de la réhabilitation du bâtiment de la ferme maraîchère (toiture, amiante, assainissement, et aménagement du rez-de-chaussée) ainsi que pour l'aménagement des serres et le système d'irrigations des 2 parcelles ; et l'acquisition de matériel.

. **370 K€** pour des projets d'économie d'énergie, tels que des audits énergétiques pour les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup> selon le Schéma directeur immobilier énergétiques (SDIE).

. **70 K€** pour la poursuite des études et des travaux d'accessibilité dans les bâtiments publics, ainsi que pour le plan d'accessibilité voirie (PAV).

Une subvention du Département de 47 K€ est à percevoir en 2023 pour les travaux d'accessibilité réalisés en 2022.

. **47 K€** pour diverses acquisition ou régularisation foncières.

. **10 K€** pour le début de l'étude paysagère pour la Cour de l'Hôtel Dieu.

. **600 K€** pour les différents travaux de voirie, réalisés notamment via le marché à bons de commande (travaux prévus : Verne – Gerbault – Dunant - Le Garrec – Kerrous - Charles de Blois – Peupliers - Au Leurch – Madeleine – Vannier...); ainsi que pour les travaux d'entretien des eaux pluviales de la rue des Peupliers.

Ce montant comprend également une enveloppe de 200 K€ pour les travaux de restructuration du Pont Anne de Bretagne (dont le coût total est estimé à 500 K€ ttc) et qui seraient réalisés sur 2023 et 2024.

. **100 K€** pour les divers travaux d'entretien dans les bâtiments.

Une subvention du Département de 15 K€ est à percevoir en 2023 pour les travaux d'étanchéité des toits du CTM. Il y a également 318 K€ de solde de subventions à percevoir en 2023 dont 264 K€ pour les travaux de rénovation de la Garderie du Loch et 54 K€ pour les travaux d'urgence du beffroi de l'Église Saint Gildas.

. **150 K€** pour financer les projets portés par le budget participatif.

. **148 K€** pour les systèmes d'information afin de permettre le renouvellement de licences et de logiciels, l'acquisition de matériel informatique, l'évolution de la téléphonie sur IP, ainsi que le déplacement du cœur de réseau de l'Hôtel de ville vers le Penher.

- **En faveur de la jeunesse et du sport :**

. **772 K€** pour le projet du skate park au Parc urbain du Printemps, dont la réalisation et l'achèvement sont prévus au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Ce coût comprend la réalisation du skate park, le parvis, le mail, l'éclairage et le parking.

Ce projet bénéficie d'une subvention de l'Agence Nationale du sport (ANS) de 127 K€ sur la base du montant hors taxe des dépenses.

. **1,7 M€** pour le démarrage des travaux du complexe sportif La Forêt, Le coût global du projet est estimé à 5,6 M€ ttc, y compris la maîtrise d'oeuvre. Les travaux devraient s'achever en 2025.

Ce projet bénéficie d'une subvention de 1,9 M€ de la Région et d'un fonds de concours de 200 K€ d'AQTA. Des acomptes de 30 % sont prévus sur 2023 pour un montant de 680 K€.

. **1,1 M€** pour le début des travaux de reconstruction du tennis club suite à son incendie en février 2022. Le coût du projet de reconstruction est à déterminer en lien avec l'assurance (une recette d'1 M€ est prévue en parallèle correspondant au remboursement par l'assureur).

. **300 K€** pour la construction de tribunes au ty coat et d'un club house. Travaux prévus sur 2023.

- **En faveur de la culture :**

. **135 K€** pour le lancement d'un concours d'architecte pour le projet de rénovation du centre culturel Athéna, comportant l'isolation et les façades, l'usage des espaces intérieurs et l'extension de la médiathèque. Les travaux débuteraient en 2025, avec différentes phases sur plusieurs années. Le coût global du projet est estimé à **3,3 M€**.

*Ci-dessous un tableau récapitulatif en dépenses d'investissement des budgets primitifs et des comptes administratifs de 2019 à 2023*

|       |                                                                      | BP 2019             | CA 2019          | BP 2020             | CA 2020          | BP 2021             | CA 2021          | BP 2022             | CA 2022 Provisoire | BP 2023             |
|-------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|       | TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT                                      | 13 416 796          | 6 440 404        | 12 549 381          | 4 992 825        | 10 973 682          | 5 420 774        | 12 609 166          | 9 447 358          | 13 204 850          |
|       | <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>                                          | <b>10 791 486</b>   | <b>5 893 728</b> | <b>9 861 568</b>    | <b>4 409 415</b> | <b>9 067 422</b>    | <b>4 613 325</b> | <b>9 158 969</b>    | <b>8 674 358</b>   | <b>9 181 322</b>    |
| 16    | EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES                                        | 2 850 034           | 1 582 734        | 2 778 160           | 1 563 783        | 1 557 056           | 1 554 631        | 1 450 000           | 1 548 000          | 1 678 000           |
| 204   | SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT VERSEES (subv asso et vélos)                | 11 000              | 4 244            | 9 000               | 7 838            | 30 000              | 2 950            | 15 000              | 15 000             | 12 000              |
| 020   | DEPENSES IMPREVUES                                                   | 220 000             |                  | 219 000             |                  | 50 000              |                  |                     |                    |                     |
|       | <b>RAR</b>                                                           | <b>1 000 478,68</b> |                  | <b>616 366,22</b>   |                  | <b>631 514,87</b>   |                  | <b>830 289,93</b>   |                    |                     |
|       | <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (DI)</b>                              | <b>6 695 973</b>    | <b>4 258 538</b> | <b>6 239 042</b>    | <b>2 837 794</b> | <b>6 798 852</b>    | <b>3 055 744</b> | <b>6 863 679</b>    | <b>7 110 358</b>   | <b>7 491 322</b>    |
| 13002 | PORT DE SAINT GOUSTAN - AMENAGEMENTS URBAIN                          | 208 007             | 714              | 136 289             | 102 680          | 62 243              | 49 948           | 50 000              | 49 800             | 50 000              |
| 13005 | HOTEL DIEU                                                           | 22 600              |                  | 114 600             | 6 540            | 110 000             | 33 600           | 25 250              | 7 800              | 14 700              |
| 13014 | BATIMENTS ET EQUIPEMENTS DIVERS (garderie Loch, église Saint Gildas) | 69 521              | 12 492           | 63 529              | 37 331           | 555 660             | 117 306          | 336 000             | 454 058            | 291 000             |
| 13017 | VRD - MOBILITE DOUCE (pistes cyclables)                              | 619 817             | 40 594           | 988 179             | 384 269          | 385 000             | 105 015          | 375 000             | 400 000            | 500 000             |
| 13018 | COMPLEXE SPORTIF "LA FORÊT"                                          | 400 000             | 55 195           | 701 805             | 175 758          | 354 047             | 177 624          | 270 000             | 306 106            | 1 700 000           |
| 13022 | VRD - AVENUE DE L'OCEAN                                              |                     |                  |                     |                  | 575 000             | 14 373           | 1 300 000           | 630 000            | 378 000             |
| 13030 | SKATEPARK / PARC URBAIN                                              | 270 325             | 14 554           | 389 771             | 9 720            | 100 000             | 32 776           | 129 000             | 13 469             | 772 000             |
| 13031 | VIDEO PROTECTION                                                     | 3 648               | 3 648            |                     |                  |                     |                  | 27 800              |                    |                     |
| 13032 | HALLS MUNICIPALES                                                    | 50 000              |                  | 210 000             | 90 320           | 120 000             | 99 059           | 1 800 000           | 2 270 000          |                     |
| 13033 | COMPLEXE DU BEL AIR                                                  |                     |                  |                     |                  |                     |                  | 47 000              | 42 870             |                     |
| 13034 | CUISINE MUNICIPALE                                                   |                     |                  |                     |                  | 50 000              | 48 720           | 37 500              | 23 950             | 100 000             |
| 13039 | FERME MUNICIPALE                                                     |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                    | 180 000             |
| 13035 | RENOVATION CENTRE ATHENA                                             |                     |                  |                     |                  | 80 000              | 39 600           | 113 000             | 8 100              | 135 000             |
| 13036 | GARDERIE ROLLO                                                       |                     |                  |                     |                  | 40 000              | 0                |                     |                    |                     |
| 16005 | RESERVES FONCIERES                                                   | 463 392             | 3 147            | 71 605              | 758              | 782 500             | 144 788          | 673 525             | 476 881            | 47 386              |
| 16012 | INFORMATIQUE                                                         | 131 403             | 219 464          | 237 586             | 229 840          | 155 925             | 175 032          | 214 574             | 206 833            | 148 863             |
| 16013 | ACQ. VEHICULES                                                       | 171 000             | 242 927          | 157 000             | 90 038           | 141 000             | 160 691          | 80 000              | 170 122            | 40 000              |
| 16015 | ECONOM. ENERGIE                                                      | 93 455              | 89 305           | 103 500             | 52 778           | 230 000             | 12 676           |                     | 23 339             | 370 000             |
| 16016 | ACCESSIBILITE                                                        | 100 000             | 64 929           | 219 073             | 193 924          | 310 500             | 65 466           | 50 000              | 305 909            | 70 000              |
| 16017 | TVX INFRASTR. ET VRD                                                 | 655 810             | 932 925          | 1 020 377           | 509 951          | 556 800             | 501 375          | 432 000             | 277 922            | 600 000             |
| 16018 | MATERIELS MOBIL DIVERS                                               | 141 800             | 155 968          | 147 237             | 127 442          | 191 150             | 216 951          | 44 000              | 154 873            | 153 500             |
| 16019 | CULTURE (MATERIEL)                                                   | 107 000             | 126 450          | 102 433             | 79 014           | 164 900             | 76 259           | 155 920             | 322 502            | 100 050             |
| 16021 | VIE ASSOCIATIVE                                                      |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                    |                     |
| 16022 | ENFANCE EDUCATION (TRAVAUX ECOLE ET MATERIEL)                        | 102 875             | 80 334           | 301 540             | 168 743          | 192 648             | 137 900          | 149 610             | 128 783            | 102 823             |
| 16023 | SPORT (stade La Forêt, rénovation terrain ti coat)                   | 98 000              | 24 107           | 404 572             | 175 982          | 1 050 000           | 557 361          | 131 500             | 165 923            | 348 000             |
| 16024 | JEUNESSE                                                             | 5 125               | 5 418            | 11 000              | 34 152           | 36 000              | 35 730           | 10 000              | 21 083             |                     |
| 16031 | TVX DIVERS BATIMENTS                                                 | 131 319             | 78 268           | 204 884             | 51 739           | 57 000              | 48 717           | 241 000             | 232 722            | 100 000             |
| 16032 | BUDGET PARTICIPATIF                                                  |                     |                  |                     |                  | 150 000             | 44 770           | 150 000             | 105 325            | 150 000             |
| 16033 | RECONSTRUCTION TENNIS                                                |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     | 294 000            | 1 100 000           |
| 16040 | ESPACE JEUNESSE                                                      |                     |                  |                     |                  |                     |                  |                     |                    | 40 000              |
|       | <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>                                       | <b>623 000</b>      | <b>546 676</b>   | <b>623 000</b>      | <b>583 410</b>   | <b>623 000</b>      | <b>807 450</b>   | <b>773 000</b>      | <b>773 000</b>     | <b>773 000</b>      |
| 040   | OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT (Régie)                              | 623 000             | 360 399          | 623 000             | 391 247          | 523 000             | 665 149          | 673 000             | 673 000            | 673 000             |
| 041   | OPERATIONS PATRIMONIALES (études suivi de travaux)                   |                     | 186 277          |                     | 192 163          | 100 000             | 142 301          | 100 000             | 100 000            | 100 000             |
| 001   | <b>DEFICIT D'INVESTISSEMENT REPORTE</b>                              | <b>2 002 310,53</b> |                  | <b>2 064 812,93</b> |                  | <b>1 283 259,98</b> |                  | <b>2 677 197,36</b> |                    | <b>3 250 527,53</b> |

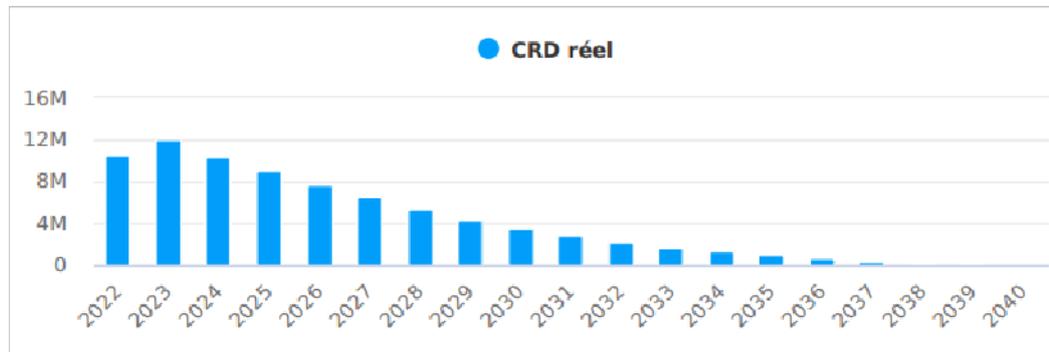
### 2.3.2.2 Les Autorisations de Programme et de Crédits de paiement (AP/CP)

Il existe **14 opérations en gestion pluriannuelle de crédits (AP/CP)** au sein de la commune. La liste de l'ensemble des opérations, y compris celles gérées en AP/CP, figurent dans la programmation pluriannuelle des dépenses d'investissement (opérations dont la numérotation commence par « 13 »).

### 2.3.2.3 Le remboursement du capital de l'emprunt

Le remboursement du capital de l'emprunt devrait s'élever à **1,67 M€** en 2023 (selon l'échéancier de la dette).

La commune comptabilise 16 emprunts en cours (13 à taux fixes et 3 à taux variables), et l'encours de la dette s'élève à 11,97 M€ au 31/12/2022.



## 2.4 La structure de la dette

### Evolution de la dette - Capital restant dû au 31 décembre de chaque année

| Années | Capital amorti | Amortissement CT | Intérêts     | CRD fin d'exercice |
|--------|----------------|------------------|--------------|--------------------|
| 2022   | 1 543 223,16 € | 41 023,61 €      | 234 104,84 € | 11 973 348,52 €    |
| 2023   | 1 623 397,62 € | 42 995,14 €      | 247 848,96 € | 10 306 955,76 €    |
| 2024   | 1 266 817,34 € | 44 923,33 €      | 212 341,90 € | 8 995 215,09 €     |
| 2025   | 1 280 365,90 € | 47 220,36 €      | 178 080,39 € | 7 667 628,83 €     |
| 2026   | 1 184 691,20 € | 49 489,69 €      | 147 986,64 € | 6 433 447,94 €     |
| 2027   | 1 109 201,61 € | 51 868,08 €      | 122 420,48 € | 5 272 378,25 €     |
| 2028   | 917 842,53 €   | 54 248,16 €      | 99 637,75 €  | 4 300 287,56 €     |
| 2029   | 805 350,98 €   | 56 967,85 €      | 79 804,95 €  | 3 437 968,73 €     |
| 2030   | 613 307,37 €   | 59 705,63 €      | 66 270,29 €  | 2 764 955,73 €     |
| 2031   | 514 653,01 €   | 62 574,98 €      | 56 145,52 €  | 2 187 727,74 €     |
| 2032   | 408 549,42 €   | 65 500,37 €      | 46 661,03 €  | 1 713 677,95 €     |
| 2033   | 323 935,23 €   | 68 730,07 €      | 37 892,17 €  | 1 321 012,65 €     |
| 2034   | 295 989,24 €   | 72 033,12 €      | 31 803,19 €  | 952 990,29 €       |
| 2035   | 216 666,68 €   | 75 494,91 €      | 25 587,84 €  | 660 828,70 €       |
| 2036   | 216 666,68 €   | 79 078,31 €      | 19 691,81 €  | 365 083,71 €       |
| 2037   | 66 666,68 €    | 82 923,44 €      | 13 917,22 €  | 215 493,59 €       |
| 2038   | 16 666,68 €    | 86 908,61 €      | 9 312,70 €   | 111 918,30 €       |
| 2039   | 16 666,68 €    | 91 085,28 €      | 4 699,29 €   | 4 166,34 €         |
| 2040   | 4 166,34 €     | 0,00 €           | 25,78 €      | 0,00 €             |

### Encours de la dette au 31/12/2022

Par type de taux

| Type de taux              | Nombre d'emprunts | CRD                  | % par type de taux |
|---------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Emprunts à taux fixes     | 13                | 10 191 216,01        | 80,93 %            |
| Emprunts à taux variables | 3                 | 1 782 132,51         | 19,07 %            |
| <b>Total</b>              | <b>16</b>         | <b>11 973 348,52</b> | <b>100,00 %</b>    |

Par établissement bancaire

| Prêteur         | Capital restant dû     | Durée résiduelle | Taux                                                         | Année de réalisation | Montant initial | Risque de taux | CBC |
|-----------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----|
| SFIL            | 36 641,12 €            | 0,92 an          | Taux fixe à 4.45 %                                           | 2003                 | 500 000         | Fixe           | 1A  |
| SFIL            | 897 729,81 €           | 6,00 ans         | Taux fixe à 3.94 %                                           | 2007                 | 2 245 000       | Fixe           | 1A  |
| Crédit Foncier  | 336 953,16 €           | 1,00 an          | Taux fixe à 4.54 %                                           | 2008                 | 3 750 000       | Fixe           | 1A  |
| CACIB           | 1 091 747,33 €         | 16,50 ans        | Taux fixe à 4.68 %                                           | 2009                 | 1 500 000       | Fixe           | 1A  |
| CREDIT AGRICOLE | 287 499,89 €           | 17,04 ans        | (Moyenne Euribor 3M + 0.6)-Floor -0.6 sur Moyenne Euribor 3M | 2010                 | 500 000         | Variable       | 1A  |
| CREDIT AGRICOLE | 332 965,89 €           | 3,04 ans         | (Moyenne Euribor 3M + 0.4)-Floor -0.4 sur Moyenne Euribor 3M | 2011                 | 1 500 000       | Variable       | 1A  |
| SG              | 516 553,94 €           | 7,00 ans         | Taux fixe à 2.64 %                                           | 2014                 | 1 000 000       | Fixe           | 1A  |
| BANQUE POSTALE  | 962 673,67 €           | 4,75 ans         | Taux fixe à 2.38 %                                           | 2014                 | 2 284 000       | Fixe           | 1A  |
| CREDIT MUTUEL   | 309 163,63 €           | 3,75 ans         | Taux fixe à 2.51 %                                           | 2014                 | 895 332         | Fixe           | 1A  |
| CREDIT MUTUEL   | 258 291,08 €           | 7,00 ans         | Taux fixe à 2.68 %                                           | 2014                 | 500 000         | Fixe           | 1A  |
| CAF             | 47 000,00 €            | 2,75 ans         | Taux fixe à 0 %                                              | 2013                 | 200 000         | Fixe           | 1A  |
| SG              | 1 033 333,14 €         | 7,67 ans         | Taux fixe à 1.61 %                                           | 2015                 | 2 000 000       | Fixe           | 1A  |
| CREDIT MUTUEL   | 924 421,45 €           | 8,83 ans         | Taux fixe à 0.91 %                                           | 2016                 | 1 500 000       | Fixe           | 1A  |
| SFIL            | 1 161 666,73 €         | 10,17 ans        | (Euribor 3M + 0.37)-Floor 0 sur Euribor 3M                   | 2018                 | 1 700 000       | Variable       | 1A  |
| CREDIT MUTUEL   | 926 707,68 €           | 11,91 ans        | Taux fixe à 0.49 %                                           | 2019                 | 1 150 000       | Fixe           | 1A  |
| CREDIT MUTUEL   | 2 850 000,00 €         | 14,25 ans        | Taux fixe à 0.88 %                                           | 2022                 | 3 000 000       | Fixe           | 1A  |
|                 | <b>11 973 348,52 €</b> |                  |                                                              |                      |                 |                |     |

## 2.5 - La prospective budgétaire

Il est présenté en pièce jointe l'évolution des dépenses et des recettes, en fonctionnement et en investissement, de façon rétroactive de 2018 à 2022 et de façon prospective de 2023 à 2026.

Entre 2023 et 2026, les prévisions de réalisations des opérations d'investissement (ligne verte) correspondent au projet de mandat tel que défini par la majorité. Le total du plan des dépenses d'investissement prévisionnel pour la période 2023 à 2026 s'élève à ce jour à **24,68 M€** et peut évoluer.

**Le plan pluriannuel des dépenses de fonctionnement et d'investissement est joint en annexe.**

**PLAN PLURIANNUEL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT ET D'INVESTISSEMENT  
BUDGET VILLE D'AURAY**

|                                                                                                            | CA 2018             | CA 2019             | CA 2020              | CA 2021             | BP 2022             | CA 2022<br>prévisionnel | BP 2023           | 2024                 | 2025                 | 2026                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>                                                                    | <b>15 558 484</b>   | <b>16 041 439</b>   | <b>15 748 912</b>    | <b>16 841 702</b>   | <b>20 885 169</b>   | <b>17 926 912</b>       | <b>21 390 427</b> | <b>20 702 238</b>    | <b>21 250 475</b>    | <b>21 821 524</b>     |
| <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>                                                                                | <b>14 300 181</b>   | <b>15 241 581</b>   | <b>14 963 695</b>    | <b>15 965 390</b>   | <b>17 279 946</b>   | <b>17 026 912</b>       | <b>18 497 592</b> | <b>19 752 238</b>    | <b>20 300 475</b>    | <b>20 871 524</b>     |
| 011 CHARGES A CARACTERES GENERAL                                                                           | 3 353 522           | 3 693 716           | 3 147 858            | 3 925 665           | 4 390 755           | 4 200 000               | 4 751 893         | 5 941 969            | 6 179 647            | 6 426 833             |
| 012 FRAIS DE PERSONNEL ET CHARGES ASSIMILEES                                                               | 8 827 141           | 9 357 114           | 9 400 910            | 9 963 879           | 10 601 382          | 10 750 000              | 11 118 359        | 11 451 910           | 11 795 467           | 12 149 331            |
| 014 ATTENUATIONS DE PRODUITS (Degrèvements TH/TF)                                                          | 5 600               | 5 818               | 9 754                | 9 040               | 10 000              | 17 381                  | 10 000            | 10 000               | 10 000               | 10 000                |
| 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (subv)                                                               | 1 695 486           | 1 730 355           | 1 898 142            | 1 735 534           | 2 022 177           | 1 800 000               | 2 260 140         | 2 105 360            | 2 105 360            | 2 105 360             |
| 66 CHARGES FINANCIERES (intérêts de la dette + icne)                                                       | 367 417             | 325 090             | 292 644              | 248 029             | 218 300             | 233 000                 | 253 400           | 218 000              | 185 000              | 155 000               |
| 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES (annulation de titres)                                                          | 51 015              | 129 488             | 202 787              | 83 243              | 27 332              | 26 531                  | 23 800            | 25 000               | 25 000               | 25 000                |
| 68 DOTATIONS AUX PROVISIONS (pour la monétisation)                                                         |                     |                     | 11 600               | 0                   | 10 000              |                         | 80 000            |                      |                      |                       |
| <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>                                                                             | <b>1 258 303</b>    | <b>799 858</b>      | <b>785 217</b>       | <b>876 312</b>      | <b>3 605 223</b>    | <b>900 000</b>          | <b>2 892 835</b>  | <b>950 000</b>       | <b>950 000</b>       | <b>950 000</b>        |
| 042 OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTEURS                                                         | 1 258 303           | 799 858             | 785 217              | 876 312             | 950 000             | 900 000                 | 950 000           | 950 000              | 950 000              | 950 000               |
| 023 VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT                                                                 |                     |                     |                      |                     | 2 655 223,44        |                         | 1 942 834,60      |                      |                      |                       |
| <b>TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT</b>                                                                    | <b>18 304 442</b>   | <b>18 240 291</b>   | <b>17 955 875,64</b> | <b>19 487 531</b>   | <b>20 885 169</b>   | <b>19 960 240</b>       | <b>21 390 427</b> | <b>21 283 705</b>    | <b>20 721 010</b>    | <b>21 156 635</b>     |
| <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>                                                                                | <b>17 884 774</b>   | <b>17 879 893</b>   | <b>17 564 629</b>    | <b>18 822 382</b>   | <b>18 690 088</b>   | <b>19 287 240</b>       | <b>20 412 545</b> | <b>20 610 705</b>    | <b>20 048 010</b>    | <b>20 483 635</b>     |
| 013 ATTENUATIONS DE CHARGES                                                                                | 258 151             | 291 588             | 381 341              | 267 315             | 105 200             | 127 005                 | 83 000            | 150 000              | 150 000              | 150 000               |
| 70 PRODUITS DES SCES, DU DOMAINE (billetterie, ODP)                                                        | 1 471 655           | 1 674 187           | 1 181 122            | 1 439 254           | 1 447 320           | 1 400 000               | 1 485 595         | 1 500 451            | 1 515 455            | 1 530 610             |
| <b>73 IMPOTS ET TAXES</b>                                                                                  | <b>11 698 628</b>   | <b>11 973 021</b>   | <b>12 026 354</b>    | <b>13 044 121</b>   | <b>13 174 930</b>   | <b>13 218 795</b>       | <b>13 560 319</b> | <b>13 806 259</b>    | <b>14 214 980</b>    | <b>14 631 736</b>     |
| 73111 - TF et TH                                                                                           | 8 198 938           | 8 431 166           | 8 579 016            | 9 174 673           | 9 486 611           | 9 530 476               | 10 007 000        | 10 239 140           | 10 633 923           | 11 036 601            |
| 73211 - Attribution de compensation (AQTA)                                                                 | 2 148 353           | 2 179 182           | 2 159 650            | 2 173 319           | 2 173 319           | 2 173 319               | 2 173 319         | 2 173 319            | 2 173 319            | 2 173 319             |
| 73... - Autres impôts et taxes (TCFE, TLPE, Droit de mutation)                                             | 1 351 337           | 1 362 673           | 1 287 688            | 1 696 129           | 1 515 000           | 1 515 000               | 1 380 000         | 1 393 800            | 1 407 738            | 1 421 815             |
| <b>74 DOTATIONS ET PARTICIPATIONS</b>                                                                      | <b>3 732 519</b>    | <b>3 553 132</b>    | <b>3 671 372</b>     | <b>3 733 609</b>    | <b>3 596 588</b>    | <b>3 741 269</b>        | <b>3 939 081</b>  | <b>3 791 000</b>     | <b>3 791 000</b>     | <b>3 791 000</b>      |
| <b>741-DGF</b>                                                                                             | <b>2 545 520</b>    | <b>2 566 620</b>    | <b>2 549 742</b>     | <b>2 706 740</b>    | <b>2 660 000</b>    | <b>2 767 447</b>        | <b>2 767 447</b>  | <b>2 768 000</b>     | <b>2 768 000</b>     | <b>2 768 000</b>      |
| 74111 - DGF-Dotation forfaitaire                                                                           | 1 509 336           | 1 506 816           | 1 504 800            | 1 543 914           | 1 550 000           | 1 567 299               | 1 567 299         | 1 568 000            | 1 568 000            | 1 568 000             |
| 741123 - DGF-Dotation de solidarité urbaine (DSU)                                                          | 584 409             | 616 155             | 594 779              | 674 424             | 650 000             | 700 371                 | 700 371           | 700 000              | 700 000              | 700 000               |
| 741127 - DGF-Dotation Nationale de Péréquation (DNP)                                                       | 451 775             | 443 649             | 450 163              | 488 402             | 460 000             | 499 777                 | 499 777           | 500 000              | 500 000              | 500 000               |
| <b>74833 exo TF Allocations compensatrices versées par l'Etat au titre des exonérations qu'il a décidé</b> | <b>465 034</b>      | <b>488 422</b>      | <b>521 860</b>       | <b>137 775</b>      | <b>135 000</b>      | <b>172 234</b>          | <b>172 250</b>    | <b>173 000</b>       | <b>173 000</b>       | <b>173 000</b>        |
| 74... : Autres subventions (Etat, Région, Département, CAF)                                                | 721 965,03          | 498 090             | 599 770              | 889 094             | 801 588             | 801 588                 | 999 384           | 850 000              | 850 000              | 850 000               |
| 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE (loyers)                                                            | 273 791             | 322 857,90          | 292 996              | 303 777             | 366 000             | 779 203                 | 1 344 500         | 1 357 945            | 371 524              | 375 240               |
| 76 PRODUITS FINANCIERS (intérêts liés aux parts sociales d')                                               | 115                 | 110                 | 43                   | 81                  | 50                  | 30                      | 50                | 50                   | 50                   | 50                    |
| <b>77 PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                                                           | <b>449 914</b>      | <b>64 997</b>       | <b>11 401</b>        | <b>34 226</b>       |                     | <b>10 463</b>           |                   | <b>5 000</b>         | <b>5 000</b>         | <b>5 000</b>          |
| 775 - Produits de cessions d'immobilisations (sortie de biens c')                                          | 423 344             | 9 264               | 4 340                | 88                  |                     | 330                     |                   |                      |                      |                       |
| 77... - Autres produits (mandats annulés)                                                                  | 26 569,89           | 55 732,85           | 7 061                | 34 138              |                     | 2 000                   |                   | 5 000                | 5 000                | 5 000                 |
| 78 REPRISES SUR PROVISIONS                                                                                 |                     |                     |                      |                     |                     | 10 474                  |                   |                      |                      |                       |
| <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>                                                                             | <b>419 668,71</b>   | <b>360 399</b>      | <b>391 247</b>       | <b>665 149</b>      | <b>673 000</b>      | <b>673 000</b>          | <b>673 000</b>    | <b>673 000</b>       | <b>673 000</b>       | <b>673 000</b>        |
| 042 OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT (Régie)                                                                | 419 668,71          | 360 399             | 391 247              | 665 149             | 673 000             | 673 000                 | 673 000           | 673 000              | 673 000              | 673 000               |
| 722 - Immobilisations corporelles (régie)                                                                  | 343 278,14          | 287 633             | 315 721              | 592 101             | 600 000             | 600 000                 | 600 000           | 600 000              | 600 000              | 600 000               |
| 77 - Autres produits exceptionnels                                                                         | 76 390,57           | 72 766              | 75 526               | 73 048              | 73 000              | 73 000                  | 73 000            | 73 000               | 73 000               | 73 000                |
| <b>002 EXCEDENT DE FONCTIONNEMENT REPORTE</b>                                                              | <b>2 824 057,29</b> | <b>2 567 226,79</b> | <b>2 084 900,09</b>  | <b>2 380 729,67</b> | <b>1 522 081,44</b> | <b>1 522 081,44</b>     | <b>304 881,60</b> | <b>-2 945 645,93</b> | <b>-9 101 876,52</b> | <b>-13 971 091,34</b> |
| <b>TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT</b>                                                                     | <b>5 542 314</b>    | <b>6 440 404</b>    | <b>4 992 825</b>     | <b>5 420 775</b>    | <b>12 609 166</b>   | <b>9 447 358</b>        | <b>13 204 850</b> | <b>10 244 500</b>    | <b>7 748 000</b>     | <b>5 435 000</b>      |
| <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>                                                                                | <b>4 976 553</b>    | <b>5 893 728</b>    | <b>4 409 415</b>     | <b>4 613 325</b>    | <b>9 158 969</b>    | <b>8 674 358</b>        | <b>9 181 322</b>  | <b>9 471 500</b>     | <b>6 975 000</b>     | <b>4 662 000</b>      |
| 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES                                                                           | 1 680 496           | 1 582 734           | 1 563 783            | 1 554 631           | 1 450 000           | 1 548 000               | 1 678 000         | 1 324 000            | 1 335 000            | 1 209 000             |
| 164 - Emprunts en euros (remboursement du capital de la dette)                                             |                     |                     | 1 563 783            | 1 554 631           | 1 450 000           | 1 548 000               | 1 678 000         | 1 324 000            | 1 335 000            | 1 209 000             |
| 204 SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT VERSEES (subv asso et)                                                        | 5 516               | 4 244               | 7 838                | 2 950               | 15 000              | 15 000                  | 12 000            | 15 000               | 15 000               | 15 000                |

|            |                                                                         | CA 2018             | CA 2019             | CA 2020             | CA 2021          | BP 2022           | CA 2022<br>prévisionnel         | BP 2023             | 2024                | 2025                | 2026                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|            | <b>RAR</b>                                                              |                     |                     |                     |                  | <b>830 290</b>    | <i>Y compris RAR ci-dessous</i> |                     |                     |                     |                     |
|            | <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (DI)</b>                                 | <b>3 116 498</b>    | <b>4 258 538</b>    | <b>2 837 794</b>    | <b>3 055 744</b> | <b>6 863 679</b>  | <b>7 110 358</b>                | <b>7 491 322</b>    | <b>8 132 500</b>    | <b>5 625 000</b>    | <b>3 438 000</b>    |
| 13002      | PORT DE SAINT GOUSTAN - AMENAGEMENTS URBAIN                             | 246 024             | 714                 | 102 680             | 49 948           | 50 000            | 49 800                          | 50 000              | 50 000              | 50 000              | 50 000              |
| 13005      | HOTEL DIEU                                                              | 26 261              |                     | 6 540               | 33 600           | 25 250            | 7 800                           | 14 700              | 50 000              | 200 000             |                     |
| 13014      | BATIMENTS ET EQUIPEMENTS DIVERS<br>(garderie Loch, église Saint Gildas) | 24 878              | 12 492              | 37 331              | 117 306          | 336 000           | 454 058                         | 291 000             | 600 000             |                     |                     |
| 13017      | VRD - MOBILITE DOUCE (pistes cyclables)                                 | 120 369             | 40 594              | 384 269             | 105 015          | 375 000           | 400 000                         | 500 000             | 500 000             | 500 000             | 300 000             |
| 13018      | COMPLEXE SPORTIF<br>"LA FORET"                                          | 12 614              | 55 195              | 175 758             | 177 624          | 270 000           | 306 106                         | 1 700 000           | 2 300 000           | 1 200 000           |                     |
| 13022      | VRD - AVENUE DE L'OCEAN                                                 | 26 631              |                     |                     | 14 373           | 1 300 000         | 630 000                         | 378 000             |                     |                     |                     |
| 13030      | SKATEPARK / PARC URBAIN                                                 | 11 675              | 14 554              | 9 720               | 32 776           | 129 000           | 13 469                          | 772 000             | 10 000              | 40 000              | 30 000              |
| 13032      | HALLES MUNICIPALES                                                      |                     |                     | 90 320              | 99 059           | 1 800 000         | 2 270 000                       |                     |                     |                     |                     |
| 13033      | COMPLEXE DU BEL AIR                                                     |                     |                     |                     | 0                | 47 000            | 42 870                          |                     |                     | 350 000             | 800 000             |
| 13034      | CUISINE MUNICIPALE                                                      |                     |                     |                     | 48 720           | 37 500            | 23 950                          | 100 000             | 1 200 000           | 900 000             |                     |
| 13039      | FERME MUNICIPALE                                                        |                     |                     |                     |                  |                   |                                 | 180 000             | 50 000              |                     |                     |
| 13035      | RENOVATION CENTRE ATHENA                                                |                     |                     |                     | 39 600           | 113 000           | 8 100                           | 135 000             | 500 000             | 485 000             | 640 000             |
| 13036      | GARDERIE ROLLO                                                          |                     |                     |                     |                  |                   |                                 |                     | 20 000              | 100 000             | 300 000             |
| 16005      | RESERVES FONCIERES                                                      | 1 386               | 3 147               | 758                 | 144 788          | 673 525           | 476 881                         | 47 386              |                     |                     |                     |
| 16012      | INFORMATIQUE                                                            | 36 188              | 219 464             | 229 840             | 175 032          | 214 574           | 206 833                         | 148 863             | 100 000             | 100 000             | 150 000             |
| 16013      | ACQ. VEHICULES                                                          | 20 184              | 242 927             | 90 038              | 160 691          | 80 000            | 170 122                         | 40 000              | 30 000              | 50 000              | 60 000              |
| 16015      | ECONOM. ENERGIE                                                         | 114 872             | 89 305              | 52 778              | 12 676           |                   | 23 339                          | 370 000             | 150 000             | 100 000             | 100 000             |
| 16016      | ACCESSIBILITE                                                           | 65 202              | 64 929              | 193 924             | 65 466           | 50 000            | 305 909                         | 70 000              | 70 000              | 120 000             | 110 000             |
| 16017      | TVX INFRASTR. ET VRD                                                    | 412 380             | 932 925             | 509 951             | 501 375          | 432 000           | 277 922                         | 600 000             | 450 000             | 300 000             | 300 000             |
| 16018      | MATERIELS MOBIL DIVERS                                                  | 104 142             | 155 968             | 127 442             | 216 951          | 44 000            | 154 873                         | 153 500             | 100 000             | 90 000              | 88 000              |
| 16019      | CULTURE (MATERIEL)                                                      | 27 367              | 126 450             | 79 014              | 76 259           | 155 920           | 322 502                         | 100 050             | 50 000              | 90 000              | 90 000              |
| 16022      | ENFANCE EDUCATION (TRAVAUX ECOLE ET MATERIEL)                           | 150 282             | 80 334              | 168 743             | 137 900          | 149 610           | 128 783                         | 102 823             | 100 000             | 80 000              | 80 000              |
| 16023      | SPORT (stade La Forêt, stade d'athlétisme, tennis club)                 | 64 772              | 24 107              | 175 982             | 557 361          | 131 500           | 165 923                         | 348 000             | 52 500              | 90 000              | 90 000              |
| 16031      | TVX DIVERS BATIMENTS                                                    | 62 093              | 78 268              | 51 739              | 48 717           | 241 000           | 232 722                         | 100 000             | 160 000             | 130 000             | 100 000             |
| 16032      | BUDGET PARTICIPATIF                                                     |                     |                     |                     | 44 770           | 150 000           | 105 325                         | 150 000             | 150 000             | 150 000             | 150 000             |
| 16033      | RECONSTRUCTION TENNIS                                                   |                     |                     |                     |                  |                   | 294 000                         | 1 100 000           | 1 140 000           |                     |                     |
| 16040      | ESPACE JEUNESSE                                                         |                     |                     |                     |                  |                   |                                 | 40 000              | 300 000             | 500 000             |                     |
|            | <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>                                          | <b>565 762</b>      | <b>546 676</b>      | <b>583 410</b>      | <b>807 450</b>   | <b>773 000</b>    | <b>773 000</b>                  | <b>773 000</b>      | <b>773 000</b>      | <b>773 000</b>      | <b>773 000</b>      |
| 040        | OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT (Régie)                                 | 419 669             | 360 399             | 391 247             | 665 149          | 673 000           | 673 000                         | 673 000             | 673 000             | 673 000             | 673 000             |
| 041        | OPERATIONS PATRIMONIALES (études suivi de travaux)                      | 146 093             | 186 277             | 192 163             | 142 301          | 100 000           | 100 000                         | 100 000             | 100 000             | 100 000             | 100 000             |
| <b>001</b> | <b>DEFICIT D'INVESTISSEMENT REPORTE</b>                                 | <b>3 342 966,87</b> | <b>2 002 310,53</b> | <b>2 064 812,93</b> | <b>1 283 260</b> | <b>2 677 197</b>  | <b>2 677 197,36</b>             | <b>3 250 527,53</b> | <b>3 250 527,53</b> | <b>6 737 697,05</b> | <b>4 339 750,00</b> |
|            | <b>TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>                                  | <b>6 882 971</b>    | <b>6 377 902</b>    | <b>5 774 378</b>    | <b>4 026 837</b> | <b>12 609 166</b> | <b>8 874 028</b>                | <b>13 204 850</b>   | <b>6 757 330</b>    | <b>10 145 947</b>   | <b>7 059 850</b>    |
|            | <b>TOTAL MOUVEMENT REEL</b>                                             | <b>5 478 575</b>    | <b>5 389 989</b>    | <b>4 796 998</b>    | <b>3 008 225</b> | <b>8 903 943</b>  | <b>7 824 028</b>                | <b>10 212 015</b>   | <b>5 707 330</b>    | <b>9 095 947</b>    | <b>6 009 850</b>    |
| 024        | PRODUITS DES CESSIONS D'IMMOBILISATIONS                                 |                     |                     |                     | 0                | 20 000            |                                 | 20 000              |                     |                     |                     |
| 10         | DOTATIONS, FONDS DIVERS ET RESERVES                                     | 3 018 305,26        | 3 926 250,67        | 3 578 096           | 2 606 485        | 4 252 542         | 4 142 829                       | 4 020 528           | 4 349 659,73        | 7 900 947,05        | 5 252 250,00        |
|            | 10222 - FCTVA                                                           | 702 873             | 517 725             | 686 546             | 426 561          | 450 000           | 340 287                         | 500 000             | 749 132             | 813 250             | 562 500             |
|            | 10226 - Taxe d'aménagement                                              | 397 195             | 405 736             | 210 371             | 268 790          | 298 065           | 298 065                         | 270 000             | 350 000             | 350 000             | 350 000             |
|            | 1068 - Excédents de fonctionnement capitalisés                          | 1 918 237,54        | 3 002 789,21        | 2 681 179,15        | 1 911 134        | 3 504 477         | 3 504 477,29                    | 3 250 527,53        | 3 250 527,53        | 6 737 697,05        | 4 339 750,00        |
| 13         | SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (amendes de police)                        | 78 211              | 66 373              | 84 445              | 54 665           | 60 000            | 88 000                          | 70 000              | 70 000              | 70 000              | 70 000              |
| 16         | <b>EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES</b>                                    | <b>1 700 000,00</b> | <b>1 150 000,00</b> |                     |                  | <b>3 080 000</b>  | <b>3 000 000,00</b>             | <b>4 077 204</b>    | <b>,00</b>          | <b>,00</b>          | <b>,00</b>          |
|            | 1641 - Emprunts en euros (emprunt d'équilibre)                          | 1 700 000           | 1 150 000           |                     |                  | 3 080 000         | 3 000 000,00                    | 4 077 204           |                     |                     |                     |
|            | <b>RAR</b>                                                              |                     |                     |                     |                  | <b>3 010</b>      | <i>Y compris RAR ci-dessous</i> |                     |                     |                     |                     |

|                                                                                                                                        | CA 2018            | CA 2019            | CA 2020            | CA 2021            | BP 2022          | CA 2022<br>prévisionnel | BP 2023          | 2024               | 2025              | 2026              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (RI)</b>                                                                                                | <b>682 059</b>     | <b>247 365</b>     | <b>1 134 457</b>   | <b>347 075</b>     | <b>1 488 391</b> | <b>593 199</b>          | <b>2 024 283</b> | <b>1 287 671</b>   | <b>1 125 000</b>  | <b>687 600</b>    |
| 13005 HOTEL DIEU                                                                                                                       | 4 404              |                    | 4 665              | 10 204             |                  |                         |                  | 99 375             | 231 875           |                   |
| 13014 BATIMENTS ET EQUIPEMENTS DIVERS<br>(garderie Loch, église Saint Gildas)                                                          | 8 625              | 14 776             | 12 135             | 17 605             | 385 976          |                         | 318 336          | 269 080            | 199 080           | 235 060           |
| 13017 VRD - MOBILITE DOUCE (piste cyclable Auray-Pluneret)                                                                             | 8 325              |                    | 30 000             | 87 616             | 120 993          | 110 842                 | 297 608          |                    |                   |                   |
| 13018 COMPLEXE SPORTIF "LA FORÊT"                                                                                                      |                    |                    |                    |                    |                  |                         | 680 800          | 680 800            | 774 400           |                   |
| 13022 VRD - AVENUE DE L'OCEAN                                                                                                          | 19 259             |                    | 4 167              |                    | 182 950          |                         | 134 060          |                    |                   |                   |
| 13026 PISTE D'ATHLETISME LOCH                                                                                                          |                    |                    | 75 000             | 160 078            |                  | 140 000                 |                  |                    |                   |                   |
| 13030 SKATEPARK / PARC URBAIN                                                                                                          |                    |                    |                    |                    |                  |                         | 127 750          |                    |                   |                   |
| 13032 HALLES MUNICIPALES                                                                                                               |                    |                    |                    |                    | 571 250          | 171 375                 | 399 875          |                    |                   |                   |
| 13033 COMPLEXE SPORTIF DU BEL AIR                                                                                                      |                    |                    |                    |                    |                  |                         |                  |                    |                   |                   |
| 13034 CUISINE MUNICIPALE                                                                                                               |                    |                    |                    | 21 025             | 25 230           |                         |                  | 63 076             |                   |                   |
| 13035 RENOVATION CENTRE ATHENA                                                                                                         |                    |                    |                    |                    |                  |                         |                  | 175 340            | 409 127           |                   |
| 16012 SYSTEME D'INFORMATION                                                                                                            |                    |                    |                    |                    |                  | 10 000                  |                  |                    |                   |                   |
| 16016 ACCESSIBILITE                                                                                                                    |                    |                    |                    |                    | 47 714           |                         | 47 714           |                    |                   |                   |
| 16019 CULTURE                                                                                                                          |                    |                    |                    | 3 641              | 4 600            | 1 901                   | 2 200            |                    |                   |                   |
| 16023 SPORT (y coat, stade la forêt, tennis club)                                                                                      |                    | 1 110              |                    |                    | 149 678          | 148 180                 |                  |                    |                   |                   |
| 16031 TVX DIVERS BATIMENTS                                                                                                             |                    |                    |                    |                    |                  |                         | 15 940           |                    |                   |                   |
| <b>TOTAL MOUVEMENT D'ORDRE</b>                                                                                                         | <b>1 404 396</b>   | <b>987 912</b>     | <b>977 380</b>     | <b>1 018 613</b>   | <b>3 705 223</b> | <b>1 050 000</b>        | <b>2 992 835</b> | <b>1 050 000</b>   | <b>1 050 000</b>  | <b>1 050 000</b>  |
| 040 OPERATIONS D'ORDRE DE TRANSFERT ENTRE SECTI                                                                                        | 1 258 303          | 799 858            | 785 217            | 876 312            | 950 000          | 950 000                 | 950 000          | 950 000            | 950 000           | 950 000           |
| 041 OPERATIONS PATRIMONIALES (études suivi de travaux)                                                                                 | 146 093            | 188 055            | 192 163            | 142 301            | 100 000          | 100 000                 | 100 000          | 100 000            | 100 000           | 100 000           |
| <b>021 VIREMENT DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT</b>                                                                                    |                    |                    |                    |                    | <b>2 655 223</b> |                         | <b>1 942 835</b> |                    |                   |                   |
| Dépenses nettes réelles de fonctionnement pour calcul CAF                                                                              | 14 036 429 €       | 14 944 174 €       | 14 561 000 €       | 15 689 035 €       |                  | 16 882 526 €            |                  | 19 592 238 €       | 20 140 475 €      | 20 711 524 €      |
| Recettes nettes réelles de fonctionnement pour calcul CAF                                                                              | 17 540 956 €       | 17 860 855 €       | 17 484 915 €       | 19 138 040 €       |                  | 19 742 523 €            |                  | 21 050 705 €       | 20 488 010 €      | 20 923 635 €      |
| <b>CAF BRUTE</b><br>(Recettes nettes réelles de fonct. - Dépenses nettes réelles de fonct.<br>- produit de cession + travaux en régie) | <b>3 504 527 €</b> | <b>2 916 681 €</b> | <b>2 923 915 €</b> | <b>3 449 005 €</b> |                  | <b>2 859 997 €</b>      |                  | <b>1 458 466 €</b> | <b>347 535 €</b>  | <b>212 111 €</b>  |
| <b>CAF NETTE</b><br>(CAF Brute - Remboursement en capital de l'emprunt)                                                                | <b>1 824 031 €</b> | <b>1 333 946 €</b> | <b>1 360 132 €</b> | <b>1 894 375 €</b> |                  | <b>1 311 997 €</b>      |                  | <b>134 466 €</b>   | <b>-987 465 €</b> | <b>-996 889 €</b> |

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **INTERVENTIONS**

### **Benoît GUYOT**

Vous avez un fait un premier tour de ce rapport.

Ce que vous avez précisé va rassurer un certain nombre d'alréens qui ont été je pense choqués, comme tout le monde, par le départ de Monsieur Cheval. Qui ont été choqués également de lire certains chiffres très élevés en dépense nous faisant miroiter des difficultés d'investissements et des difficultés financières importantes pour la Ville. De nombreux alréens se posent la question de l'augmentation des impôts. Monsieur Kergosien nous a rassurés. Il y a également le souci de la masse salariale qui est particulièrement importante. Madame le Maire vous venez de dire que vous travaillez dessus pour la diminuer. Bien entendu ce sont des vœux pieux, je sais que cela ne va pas se faire en 5 minutes mais nous serons vigilants parce qu'honnêtement il y a beaucoup d'inquiétudes qui sont faciles à comprendre quand on voit le premier financier de la ville qui est inquiet, qui part très vite. Vous gérez pour l'instant la ville d'Auray, pour la suite vous la gèrerez peut-être encore. La situation financière de la ville d'Auray a toujours été saine, ce qui a permis à la ville de faire des emprunts à des taux très intéressants et ce serait quand même malheureux qu'aujourd'hui nous ne puissions plus faire ces emprunts.

### **Pierrick KERGOSIEN**

Concernant la situation financière, effectivement nous sommes comme les autres collectivités, Auray n'est pas en dehors de la France. Nous avons tous des inquiétudes sur les finances. Nous avons des augmentations de factures d'énergie dont on a pu parler ensemble. L'idée de ce PPI c'est quand même d'avoir un investissement soutenu pour investir en 2023, pour réussir à faire des économies d'énergie sur 2024 là où on sait que les énergies vont augmenter fortement. Sur les perspectives qui vous sont présentées, nous avons maximisé les dépenses et les risques et minimisé les recettes. Concernant les bases de fiscalité par exemple, nous sommes sur une base de plus 5% mais on sait que ce sera une base de 6 ou 7%, nous aurons ainsi 190 000 d'euros à rajouter chaque année dans nos perspectives, ce qui va nous donner de l'air. Madame le Maire disait tout à l'heure qu'il y aura peut-être d'une dotation de solidarité communautaire qui va aussi nous donner de l'air tous les ans. Nous avons aussi des subventions et nous n'avons inscrit dans le PPI que les subventions qui sont notifiées. Nous sommes effectivement dans un PPI très pessimiste où nous avons bien maximisé les dépenses d'énergie notamment. Nous aurons des bonnes nouvelles qui pourront atténuer tout ça. Je pense, et nous pourrons en reparler lors du groupe de travail finances, qui ne s'est pas encore réuni, qu'il faut que nous portions ensemble cette responsabilité des finances et que nous puissions discuter ensemble des hypothèses qui seront prises dans nos perspectives.

La situation n'est pas forcément très belle donc nous pouvons nous en soucier mais il faut qu'on s'y adapte comme toutes les autres collectivités.

Nous avons su le faire quand il y a eu la crise financière et que l'on ne prêtait plus aux collectivités, on a survécu. Quand il y a eu la baisse de la DGF, vous étiez aux affaires et cela vous a je pense tous bien inquiété. Là encore nous avons une situation préoccupante que l'on peut peut-être même prendre comme un défi et il faut vraiment que l'on mette les méthodes en face pour pouvoir nous adapter le mieux possible à cette situation. De toute façon nous sommes sur un PPI à 24.6 millions d'euros d'investissement. Notre objectif est de 22 millions d'euros, donc assez rapidement nous allons travailler dessus pour réduire les dépenses et aussi pour aller chercher des recettes. C'est ce que l'on va faire dans les mois à venir et je pense que l'idéal serait que l'on travaille tous ensemble pour avoir un diagnostic partagé de la situation financière.

## **Benoît GUYOT**

Il est clair que face à une situation aussi compliquée, notre objectif est de travailler dans le bon sens. Nous ne sommes pas là pour faire de la politique de bas étage mais vous comprenez notre inquiétude et le choc de l'apprendre. Nous ne nous y attendions pas et les alréens non plus. Dans la mesure du possible nous serons là pour discuter avec vous.

## **Françoise NAEL**

Vous venez de nous présenter vos orientations budgétaires pour 2023. Ce bordereau n'appelle pas au vote mais nous souhaiterions exprimer nos désaccords sur vos orientations politiques et nos inquiétudes sur les finances de la ville. Sur vos perspectives budgétaires, voici nos désaccords, nos craintes et nos questions sans trop rentrer dans les chiffres puisque nous verrons cela en détail lors du vote du budget.

La construction des tribunes et d'un club house au stade Ty Coat : vous parlez d'un chantier participatif, qu'en sera-t-il de la responsabilité de la ville et de la prise en charge des assurances en cas de sinistre ?

En ce qui concerne la voirie, vous budgétez 285 000 euros pour aménager définitivement la liaison cyclable avenue Foch et rue Aristide Briand et le rond-point du Ballon. Vous prévoyez une enveloppe annuelle de 500 000 euros consacrée aux mobilités douces, c'est énorme et cela au détriment d'autres quartiers et rues de la ville. Prioriser les mobilités douces c'est bien mais cela ne doit pas pénaliser l'entretien des quartiers. C'est le cas dans vos orientations et c'est excessivement choquant. J'en profite pour faire remarquer qu'on ne parle plus du plan de circulation de la ville, visiblement vous commencez à aménager définitivement certaines rues ou avenue, où en est votre concertation ? Qu'en est-il du bureau d'études que vous deviez prendre pour le secteur place Notre-Dame et place Joffre ?

Sur la rénovation des bâtiments publics, vous nous annoncez la première concrétisation par la rénovation du Centre Culturel Athéna en nous disant que les études vont se poursuivre. Vous deviez faire des demandes de subventions sur le projet d'Athéna, quelles sont les subventions que vous avez obtenues ?

J'en profite aussi pour vous demander si nous pouvions avoir les notifications de subventions attribuées ou au moins un tableau avec les subventions demandées pour chaque projet et les subventions réellement obtenues ? Nous avons déjà parlé.

Concernant le Skatepark : 772 000 euros rien que pour le Skatepark, c'est la première pierre du parc urbain. Quelle sera la suite du budget de ce projet ambitieux comme vous le dites ? En attendant vous faites un Skatepark provisoire dans le hangar Le Bayon. Des dépenses et des dépenses encore... Quel gaspillage ... Auray sera la dernière ville du territoire à ne pas avoir son Skatepark et nous sommes la ville centre.

La ferme de Rostevel : nous nous étions abstenus sur ce bordereau pour l'achat de la ferme maraîchère à Brech pour un montant de 455 000 euros. Vous prévoyez pour 2023 un budget d'investissement pour une partie de rénovation de 180 000 euros. Encore une fois nous n'avons aucun chiffre sur les dépenses de fonctionnement. Qui va exploiter la ferme ? Combien de personnes ? Sous quel statut ? Combien cela va t'il coûter ?

Concernant l'épicerie sociale, il faut encore une fois embaucher un chargé de projets cofinancé certes mais il restera à la ville des dépenses de fonctionnement à hauteur de 30% du coût. C'est encore une dépense.

D'ailleurs pourrait-on avant le retour sur toutes les études engagées pour vos projets, toutes les études menées par les chargés de projets engagés par la Ville ? Toutes ces questions nous vous les posons, vous n'êtes bien évidemment pas obligés d'y répondre ce soir mais ce sont des questions que nous vous poserons par écrit.

Nous voudrions d'ailleurs revenir aussi sur votre projet du Bel Air. Le PLA, la boxe, l'escalade, le centre social et la ludothèque. Nous avons toujours pensé que c'était un projet plus qu'ambitieux. Pour nous il est irréaliste et inaccessible. 13 millions d'euros. Vous avez toujours dit que ce projet ne se ferait qu'avec 80% de subventions, du jamais vu mais bon, pourquoi pas... Qu'en est-il ? Si vous ne parvenez pas aux 80% subventions vous ne ferez pas et ce sont des clubs sportifs qui vont une fois de plus être déçus et frustrés.

Voilà ce que nous voulions exprimer pour ce ROB. Nous avons des craintes légitimes, notamment sur les postes de fonctionnement non budgétés, sur l'investissement qui est très ambitieux avec un nombre de projets important et complètement irréaliste financièrement puisque non budgété sérieusement et enfin sur la capacité de la ville à rembourser ses emprunts. Vous allez faire encore un emprunt de 4 millions d'euros en 2023, à rajouter à celui de 3 millions en 2022. Jamais la ville n'a emprunté autant d'argent sur une si courte période. Nous vous rappelons Madame le Maire que la Cour Régionale des Comptes, dans son rapport 2020, que vous nous aviez présenté lors du conseil municipal du 25 novembre 2020 alertait sur l'évolution de la capacité d'autofinancement de la Ville. Il était recommandé d'adapter le niveau d'investissement en conséquence. Force est de constater que ces recommandations n'ont pas été suivies pour cette présentation du ROB.

En effet, on peut noter que la capacité d'autofinancement net chute de moitié de 2021 à 2023. Cette dégradation, et vous le notez vous-même dans le ROB page 25, est un indicateur d'alerte concernant la situation financière de la collectivité. Nous constatons un risque sur la capacité de la ville à rembourser sa dette déjà contractée et l'impossibilité à faire appel à d'autres emprunts pour les années à venir. Nous avons voté pour votre budget en 2021, nous souhaitions être constructif et nous le voulons d'ailleurs toujours. Nous vous avons trouvé à l'époque plutôt raisonnables mais depuis nous avons de fortes inquiétudes. Nous pensons vraiment une fois de plus que vous mettez, pour beaucoup de vos projets, la charrue avant les bœufs en programmant des investissements sans programmer les dépenses de fonctionnement qui sont nécessairement associées. Nous l'avons déjà dit et nous le confirmons, nos inquiétudes sont malheureusement confortées par la démission de votre adjoint aux finances qui a clairement exprimé dans la presse sa crainte sur l'avenir des finances de la ville d'Auray et sur sa capacité à rembourser ses dettes. Mais Madame le Maire vous avez dit également par voie de presse que vous étiez sereine et que vous n'aviez aucune angoisse pour les finances de la ville. Alors en tant que groupe minoritaire, dont l'un de nos conseillers Patrick Geindre est vice-président de la commission finances, il nous semble légitime que les alréens puissent avoir une vision réelle de la santé financière de la ville.

Madame le Maire, nous vous adressons ce soir un message d'alerte, c'est pourquoi nous vous demandons solennellement 2 choses : premièrement de commander une analyse financière prospective couvrant au moins la fin du mandat auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques via le conseiller des décideurs locaux. C'est une fonction récemment créée et dont l'intervention peut être demandée par l'exécutif c'est à dire vous Madame le Maire. L'avantage étant de disposer d'une analyse neutre, impartiale et gratuite. Deuxièmement, nous vous demandons le dernier rapport du cabinet Finance Active sur la gestion de la dette de la ville pour les 15 à 20 ans à venir. C'est le cabinet qui accompagne la ville depuis de nombreuses années sur la gestion de sa dette. Nous vous le demandons ce soir solennellement en Conseil Municipal. Nous vous ferons parvenir un courrier officiel dans les jours à venir. Naturellement il conviendra de répondre à ces 2 demandes avant le vote du budget le 1er février 2023.

## **Claire MASSON**

Je vous remercie pour votre intervention.

Ces différents points : construction des tribunes, club house, les assurances... Ce sont des choses que nous avons vues mais je pense que cela ne vaut pas le coup de les développer ce soir. Le travail sur les pistes cyclables prioritaires, s'il y a des réfections de voirie à effectuer, nous arriverons à nous adapter. En projetant 500 000 euros par an de pistes cyclables, cela nous laisse de la marge de manœuvre, sachant que les pistes cyclables sont subventionnées à 70%, cela nous laisse donc assez peu d'investissement en propre à réaliser contrairement aux travaux de voirie classiques. Mais nous pourrons toujours nous adapter. Concernant le plan de circulation, le bureau d'études est budgété pour la place Notre-Dame sur l'année 2023. Concernant Athéna et les subventions, nous avons reçu déjà des notifications. Nous arrivons à quasiment 800 000 euros de notification. Nous allons retravailler ce projet de subventions car les travaux sont plus élevés que ce qui était prévu au départ. Nous avons systématiquement 20 à 30% de coûts supplémentaires avec l'augmentation des coûts d'énergie, les coûts de matériaux. Nous allons donc revoir notre programme de subventions. Pour le Skatepark nous pourrons vous faire aussi une réponse plus détaillée sur le parc urbain mais les 772 000 euros correspondent aussi au parking, à l'emplacement d'une guinguette, à l'accès piétons et au parvis piétons. Il ne s'agit pas que du Skatepark.

Pour la ferme de Rostevel, nous avons lancé un appel à manifestation d'intérêt. Nous recherchons un chantier d'insertion.

Les études que nous avons menées sur Athéna par exemple, sur le complexe de la Forêt ou sur la cuisine municipale arrivent à leur terme et nous travaillons actuellement à la suite. Pour Athéna il y a un point particulier qui est que les esquisses faites par l'architecte choisi ont été refusées par l'Architecte des Bâtiments de France. Nous avons juste notifié le calorifugeage des conduites qui sera suivi par l'architecte actuel. Nous allons plutôt lancer un concours d'architectes pour revoir globalement et prévoir des extensions futures qui n'auront pas lieu maintenant mais il s'agira d'avoir un programme global sur Athéna. Pour le Bel Air nous ne sommes pas prêts effectivement à démarrer et nous sommes toujours en recherche de subventions, en contact avec les financeurs publics.

Un Programme Pluriannuel d'Investissement, donc tout ce que je viens d'énumérer, ce sont des choses que nous pouvons étaler dans le temps et différer, ce qui permet de moins charger la commune tous les ans. Cela ne m'inquiète pas tellement parce que nous pourrions étaler ces projets ci besoin mais ce qui est plus inquiétant ce sont les charges de fonctionnement puisque là il faut les payer année par année et c'est ça qui peut poser effectivement plus de problèmes à mon avis plutôt que le Programme Pluriannuel d'Investissement. La modification que nous avons vu cette année au niveau des charges concerne la modification du point d'indice qui coûtera à la commune 320 000 euros de plus par an. Ce qui est un bien pour les fonctionnaires mais qui est une charge supplémentaire pour la commune. L'augmentation des coûts de l'énergie nous préoccupe et nous y travaillons afin de limiter cette augmentation avec notamment le passage en Leds de tout le cœur de ville qui est la partie la plus longtemps éclairée. Sachant que les quartiers sont éteints plus tôt et que nous pouvons retravailler aussi sur une extinction plus tôt. L'éclairage public est la première charge en termes d'énergie pour une commune. Nous travaillons également sur les bâtiments les plus énergivores ainsi que sur la mise en place des énergies renouvelables. Cela avance et nous allons faire des estimations de réductions sur chacun des points de consommation possibles, en fonction des chaudières bois ou des panneaux photovoltaïques. Effectivement, je milite depuis pas mal de temps pour le fait de réunir le groupe de travail finances et pour que l'on revoie deux fois par an le PPI. Ce sont des choses qui vont être faites dans le mois qui vient puisque nous souhaitons réunir le groupe de travail finances dès le mois de janvier.

### **Françoise NAEL**

C'est dommage que vous ne l'ayez pas fait avant parce que l'on arrive là où ça commence à brûler, où l'adjoint aux finances démissionne. C'est dommage que vous ne l'ayez pas fait avant.

### **Claire MASSON**

Je n'étais pas maître du groupe de travail finances, je vais reprendre la charge des finances pour le moment.

### **Françoise NAEL**

Vous êtes maire.

Vous êtes en train de discréditer votre adjoint aux finances.

### **Claire MASSON**

Il n'a pas réuni auparavant le groupe de travail mais je pense qu'il est urgent de le faire de façon très régulière.

## **Patrick GEINDRE**

Je souhaiterais intervenir en tant que vice-président de la commission finances élu par les minorités comme le veut la règle démocratique. Je me dois d'apporter des précisions sur ce ROB. Il a été présenté en avant-première en commission finances le 30 novembre dernier, soit 10 jours ouvrables avant ce conseil par Monsieur Tangi Cheval adjoint délégué aux Finances, démissionnaire depuis et Madame Nolwenn Le Priol directrice financière de la ville qui l'a validé et dont je salue au passage la compétence et la disponibilité. Ce qui a laissé peu de temps pour en faire une analyse, en tirer les premières questions et constats qui doivent être, cela ça va de soi, approfondis. Ce rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés, ainsi que la structure de la dette doit être présenté au Conseil Municipal dans les 2 mois qui précèdent le vote du budget prévu donc début février 2023. Le timing est respecté même s'il est très tendu. Il doit être suivi, et ça c'est important, d'un véritable débat d'orientation budgétaire qui est obligatoire et qui sera transmis au préfet, représentant de l'État. Suivra alors l'élaboration du budget primitif qui sera voté au cours d'une séance ultérieure distincte qui ne pourra intervenir le même jour que le vote du budget. Alors sur le ROB présenté aujourd'hui, il est rédigé suivant les directives du CGCT, statistiques, ratios de gestion, recettes, dépenses de fonctionnement et d'investissement. Il détaille les opérations d'investissements majeures et structurantes de la municipalité sur les années à venir et dont la nécessité, le bien-fondé et la viabilité restent à débattre, comme leur niveau de financement et de subventions atteignables qui doivent quant à eux être affinés et précisés. Il situe le niveau de la dette vis à vis des emprunts nécessaires à les financer qui doivent être particulièrement surveillés pour la crédibilité et la solvabilité de la Ville. Reste, par tous les élus, dans les commissions constituées, à débattre de tous ces points avant le vote du budget et je me réjouis donc du volet participatif annoncé ce soir, à savoir que le PPI sera retravaillé deux fois par an dans le cadre d'un groupe de travail finances qui ne s'est encore pas réuni et qui se réunira donc d'après les nouvelles en janvier. A noter qu'en commission finances il a été réclamé à plusieurs reprises la réalisation de fiches projet synthétiques et récapitulatives, actualisées en temps réel par les services en termes de budget, études préalables nécessaires, notification des subventions demandées et accordées par l'État, la Région, le Département, AQTA... Ainsi qu'un calendrier lui aussi actualisé des travaux qui seront engagés. Aujourd'hui c'est le flou, que je ne qualifierai pas d'artistique, avec un manque d'informations et de transparence qui ne permet pas d'y voir très clair dans un contexte économique tendu et incertain de crise énergétique, de restrictions budgétaires et des subventions préjudiciables à la prise de décision engageante. Réelle concertation, débat, fixation des choix prioritaires et d'investissements raisonnables, d'un intérêt général certain pour l'ensemble de la population qui doivent donc être pris en responsabilité par les élus. C'est le travail des jours à venir avant le vote du budget.

## **Pierrick KERGOSIEN**

Je vais répondre à Monsieur Geindre. Nous en avons parlé samedi quand nous nous sommes vus. Je suis assez d'accord avec vous sur le fait que ces fiches synthétiques, en tout cas la projection en ligne des projets avec les subventions en face est un document intéressant. Vous n'étiez pas élu au dernier mandat mais je peux vous dire que le niveau d'informations que vous demandez n'était pas atteint. Je voulais juste préciser les choses aussi sur la comparaison des évolutions entre un Compte Administratif 2021 et un budget 2023. Il y a des précautions à prendre quand on compare des chiffres de comptes administratifs et de budget puisque vous savez bien que par construction, un budget maximise toujours les dépenses et minimise toujours les recettes. Madame Naël, vous citiez tout à l'heure la Chambre Régionale des Comptes je vais en faire de même. En recommandation numéro 8, il proposait de réaliser un état de l'ensemble du patrimoine de la commune et de doter la commune de planification et de pilotage pour l'entretien du patrimoine. Nous allons y travailler cette année puisque cela n'a jamais été fait. Vous parliez tout à l'heure d'investissements. Effectivement nous constatons depuis 2021-2022, un investissement moyen de 4,3 millions d'euros là où, en moyenne en 2014-2019, on était à 4 millions d'euros. Effectivement nous investissons plus mais on investit aussi plus pour nos projets mais aussi pour des entretiens de bâtiments, des rattrapages. Je vous rappellerai les locaux périscolaires du groupe scolaire des rives du Loch, le Centre Culturel Athéna, la réparation et la mise en sécurité de l'église Saint Gildas, la mise en sécurité de l'Espace jeunesse et le respect des obligations en matière d'accessibilité des bâtiments communaux et la mise en sécurité, et c'est d'actualité, des ouvrages d'art que nous intégrons en 2023 .

## **Françoise NAEL**

Vous allez me donner l'occasion de faire une intervention ce soir. Nous allons cette fois intervenir sur vos critiques et vos réflexions récurrentes, indiquant que vous avez retrouvé un patrimoine en sale état et que rien n'a été fait pendant notre mandature. Je vous rappelle que nous avons été en poste en ce qui nous concerne Monsieur Maheo et moi - même simplement 4 ans. En 4 ans il y a eu beaucoup de travaux effectués, je ne vais pas ce soir vous les énumérer. Vous n'êtes pas sans savoir que 4 ans c'est vite passé. Les 2 dernières années de ce mandat, effectivement il n'y a pas eu grand-chose de réalisé pour diverses raisons internes et en raison de la situation sanitaire. Depuis le début de votre mandat en juin 2020 vous avez eu de manière récurrente des réflexions piquantes sur notre gestion. Nous n'avons pas souhaité réagir pour ne pas installer un climat de polémique stérile, préférant pour ce qui nous concerne, mener une opposition constructive. Mais là aujourd'hui c'est trop. Nous voudrions vous rappeler que lors de notre arrivée en 2014 nous avons retrouvé une partie du patrimoine dans un triste état et cela après 3 mandats de gauche. Nous n'avons jamais formulé en Conseil Municipal des critiques à l'encontre de la gestion des mandats précédents. Le droit d'inventaire est une pratique courante en politique, nous ne l'avons jamais exercé en arrivant et vous demandons donc de cesser de l'exercer surtout 2 ans et demi après votre élection. Cela n'a pas de sens et ne présente aucune utilité pour notre Ville. Nos administrés pourraient vite l'interpréter de votre part comme un aveu de faiblesse ou d'impuissance. Alors continuer à travailler, faites ce que vous avez à faire et arrêtez de critiquer notre mandat.

**Pierrick KERGOSIEN**

Je parlais de 2014-2019 Madame Naël.

**Françoise NAEL**

Pour conclure, j'avais juste une question par rapport au Bel Air. Vous dites que ce projet n'est évidemment pas près de venir mais moi je vous ai posé une question : qu'allez-vous faire avec la boîte, qu'allez-vous faire avec le PLA?

**Claire MASSON**

Je n'ai pas dit qu'il n'était pas près de venir, je dis qu'il n'est pas prêt actuellement parce que nous en sommes au stade des recherches de subventions. Ensuite nous allons faire différents plannings, un plan A et un plan B en fonction des subventions qui seront notifiées. Nous ferons soit une partie des équipements, soit la totalité. Nous verrons cela au fur et à mesure des subventions que nous pourrions obtenir.

**Françoise NAEL**

Et donc je vous confirme que nous vous écrirons un courrier dans les jours à venir pour vous demander une analyse financière.

## **18- DU - SIGNATURE PAR LA COMMUNE DU PROTOCOLE D'ACCORD DÉCRIVANT L'ENSEMBLE DES ACTES LIÉS À L'OPÉRATION DE L'HÔTEL-DIEU ENTRE LES PARTIES**

Monsieur Julien BASTIDE, 8ème adjoint, expose à l'assemblée :

Une démarche volontariste et partenariale est menée par la Ville d'Auray dans le cadre de l'appel à projet "Dynamisme des centre-ville et centre-bourgs de Bretagne", en faveur d'un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il est proposé de mettre en place une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requérait le Plan Local d'Urbanisme d'Auray en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

Afin de cadrer l'ensemble des actes liés à cette opération, il a été convenu la signature d'un protocole d'accord entre les parties (CIR, commune et CHBA). Ce protocole figure en annexe de la présente délibération.

Pour ce qui concerne la commune, le protocole fixera les conditions d'acquisition de la cour (volume 2 du plan de division en volumes), de l'emplacement de la chaufferie (volume 4), du rez-de-chaussée du bâtiment E (volume 10), de l'emplacement du groupe électrogène (volume 7) ainsi que de la chapelle (volume 6). Par ailleurs, la ville acquerra l'emplacement correspondant au volume 5 du plan de division en volumes dès lors que la ville en fera la demande. La cour, l'emplacement de la chaufferie, la chapelle ainsi que l'emplacement correspondant au volume 5 seront respectivement acquis à l'euro symbolique.

Le rez-de-chaussée du bâtiment E (groupe électrogène inclus) sera acquis pour un montant de 200 000€ sous réserve de l'avis domaine.

L'acquisition des volumes 4 et 5 permettra la réalisation d'un cheminement doux entre Kériolet et la cour de l'Hôtel-Dieu transformée en jardin public.

L'actuelle chaufferie sera enlevée par le CHBA lorsque l'EHPAD du tripode aura déménagé. De même, le bâtiment abritant la chaufferie sera démoli aux frais du CHBA.  
Le bâtiment actuellement existant à l'emplacement du volume 5 sera démoli aux frais de la future ASL des copropriétaires et les pignons des murs seront refaits aux frais de cette même ASL.

Annexes :

- Protocole d'accord
- Plan de division en volumes

Vu le budget de la commune ;

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L 1, L 2141-1 et L 3112-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan de division en volumes ;

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme du 29 novembre 2022 ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

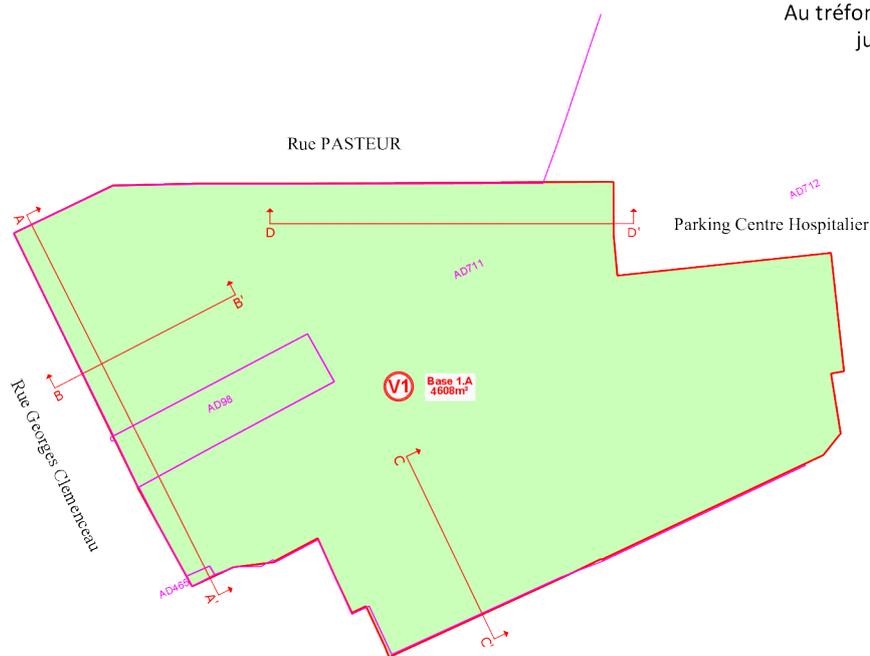
Le conseil municipal :

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer le protocole d'accord décrivant l'ensemble des actes liés à l'opération de l'Hôtel-Dieu dans sa version finalisée.

Volume UN (1) : Volume trefonds RETROCESSION COMMUNE OU ASL

Commune de Auray (56)  
Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur  
Parcelles AD n°98, 711 et 465  
**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au trefonds : sans limitation de profondeur  
jusqu'à la cote NGF +28.00m  
Echelle: 1/500<sup>ème</sup>



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaines publics.

N° ref : N.2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

**PIERRE-GE**  
PIERRE MAÏORE  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER MALADIES GRANDES

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GÉOMÈTRE-EXPERT FONDIÈRE D.P.L.G.  
DIPLOMÉ EN VOIR COURTES - 1910  
ÉCRITURE DU JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE  
PIERRE-GE 44300 MAILLÉ-LEZ  
44300 MAILLÉ-LEZ

EDDV 1/6

PLAN FIGURATIF DES VOLUMES

Au tréfonds : de la cote +28.00m jusqu'à la cote  
NGF +31.39m

Echelle: 1/500ème

|                                                                                  |                                                                          |                                                                                   |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Volume DEUX (2) : Volume COUR / PARC PUBLIC                              |    | Volume HUIT (8) : Volume BAT AB    |
|  | Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL                                        |  | Volume NEUF (8) : Volume BAT CD    |
|  | Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE                                    |  | Volume DIX (10) : Volume BAT E     |
|  | Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition) |  | Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS |
|  | Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE                                         |                                                                                   |                                    |
|  | Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL                          |                                                                                   |                                    |



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaine public.

N ref : N. 2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

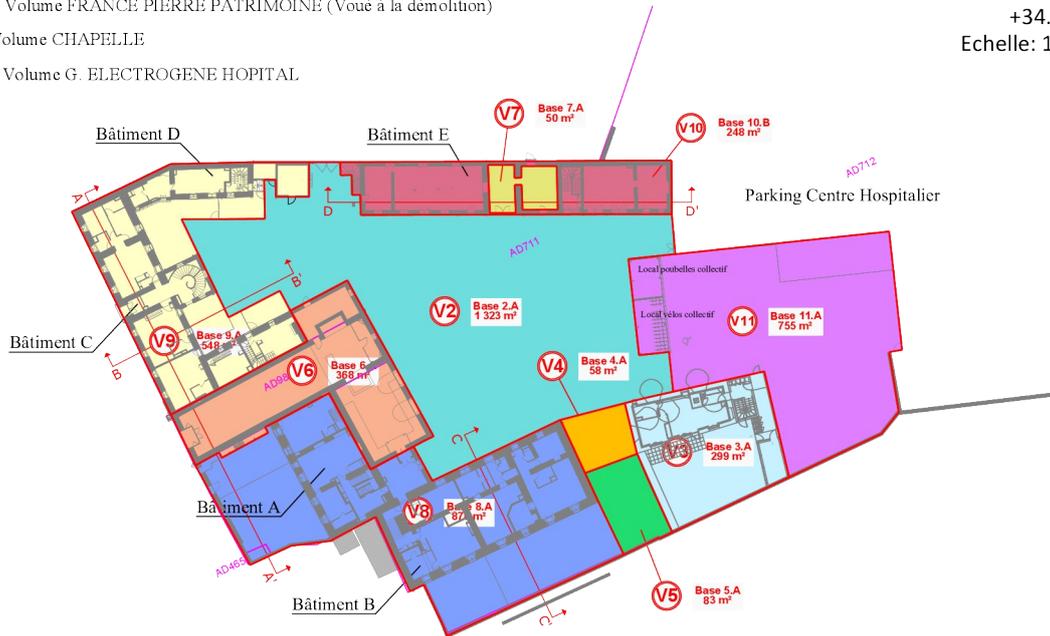
Commune de Auray (56)  
Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur  
Parcelles AD n°98, 711 et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au sol : de la cote +31.39m jusqu'à la cote  
+34.36m

Echelle: 1/500ème

- |                                                                                   |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Volume HUIT (8) : Volume BAT AB                                          |
|  | Volume NEUF (8) : Volume BAT CD                                          |
|  | Volume DIX (10) : Volume BAT E                                           |
|  | Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS                                       |
|   | Volume DEUX (2) : Volume COURS / PARC PUBLIC                             |
|   | Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL                                        |
|   | Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE                                    |
|   | Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition) |
|   | Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE                                         |
|   | Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL.                         |



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaine public.

N° ref : N.2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

**PIERRE-GE**  
PIERRE MAÏOIRE  
GÉOMÈTRE EXPERT-FONDEUR D.P.L.G.  
UNION DES GÉOMÈTRES FONDÉS DE FRANCE  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEIL D'ORDRE DES GÉOMÈTRES  
44100 NANTES Cedex 03

Commune de Auray (56)  
Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur  
Parcelles AD n°98, 711 et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au sol : de la cote +34.36m et sans limitation en élévation  
Echelle: 1/500ème

- |                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Volume DEUX (2) : Volume COUR / PARC PUBLIC                              |  Volume HUIT (8) : Volume BAT AB    |
|  Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL                                        |  Volume NEUF (8) : Volume BAT CD    |
|  Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE                                    |  Volume DIX (10) : Volume BAT E     |
|  Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition) |  Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS |
|  Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE                                         |                                                                                                                      |
|  Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL                          |                                                                                                                      |



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaines public.

N° ref. : N 2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

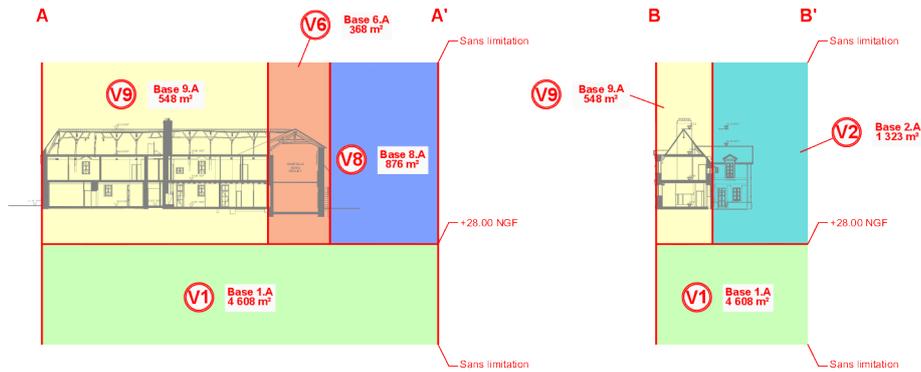
**PIERRE-GE**  
PIERRE MAÏORE  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
GÉOMÈTRE-EXPERT-FONDEUR D.P.L.L.O.  
DIPLOMÉ EN 1988  
DIPLOMÉ EN 1992  
DIPLOMÉ EN 1998  
DIPLOMÉ EN 2003  
DIPLOMÉ EN 2008  
DIPLOMÉ EN 2013  
DIPLOMÉ EN 2018  
DIPLOMÉ EN 2023

- Volume DEUX (2) : Volume COUR / PARC PUBLIC
- Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL
- Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE
- Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition)
- Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE
- Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL

- Volume HUIT (8) : Volume BAT AB
- Volume NEUF (8) : Volume BAT CD
- Volume DIX (10) : Volume BAT E
- Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS

**Commune de Auray (56)**  
 Rue Georges Clémenceau  
 Rue Pasteur  
 Parcelles AD n°98, 711 et 465  
**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Elévations A-A' et B-B'  
 Echelle: 1/500ème



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaine public.

N° ref : N.2021.075  
 Nantes, le 11 Novembre 2022

**PIERRE-GE**  
 GÉOMÈTRE-EXPERT  
 CONSEILLER SUCCESSORAL

**PIERRE MAIORE**  
 GÉOMÈTRE EXPERT-FONDEUR D.P.L.G.  
ORDRE DES GÉOMÈTRES FRANÇAIS  
 10 rue de la République - 44000 Nantes  
 02 51 02 00 00 - 02 51 02 00 01  
 www.pierre-ge.com





**PIERRE-GE**  
**PIERRE MAIORE**  
**GÉOMETRE EXPERT-FONCIER D.P.L.G**  
 DIPLOMÉ DE L'ICM OUEST - RICS  
 EXPERT DE JUSTICE PRÈS DE LA COUR D'APPEL DE RENNES  
**PIERREGE.44@GMAIL.COM**      **PO: 06 03 61 06 68**  
 BP 28744      44187 NANTES CEDEX 04

**GÉOMETRE-EXPERT**  
 CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**Département du Morbihan (56)**

**VILLE DE AURAY**  
**Rue Georges Clémenceau**  
**Rue Pasteur**

**Parcelles AD N°98, 711 et 465**

**« HOTEL DIEU »**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN  
 VOLUMES**

Nantes, le 9 novembre 2022

## EXPOSE LIMINAIRE

L'immeuble objet de la présente division en volumes est situé commune de AURAY (Département du Morbihan - 56), rue Georges Clémenceau, rue Pasteur,

Il figure au cadastre de la commune de AURAY section AD N° 98, 711 et 465 pour une contenance cadastrale de quarante-cinq ares et quatre-vingt-un centiares (45a 81ca).

Il est ici précisé que la superficie du périmètre de l'assiette de la présente division en volumes calculée à l'issue du relevé de géomètre est de 4608m<sup>2</sup> soit un écart avec la superficie cadastrale de 27 m<sup>2</sup>.

Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire du périmètre de l'opération.

Le présent Etat Descriptif de Division en Volumes est réalisé sur la base des plans de permis de construire datés d'octobre 2021 transmis par le maître d'ouvrage.

Vue l'imbrication des locaux, leur affectation, le propriétaire actuel ne souhaitant pas être soumis au régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 a décidé de faire établir en mai 2022, par Pierre MAÏORE, Géomètre-Expert foncier à NANTES, un Etat Descriptif de Division en Volumes, sur l'assiette foncière des parcelles cadastrées AD N° 98, 711 et 465 pour une contenance cadastrale de quarante-cinq ares et quatre-vingt-un centiares (45a 81ca).

Il n'existe aucune partie commune ni de quote-part indivise dans le sol entre les différents volumes, qui seront totalement indépendants les uns des autres.

Un réseau de servitudes régit les rapports entre les volumes, en fonction des caractéristiques des lieux.

PROJET

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

### ARTICLE 1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES

L'ensemble immobilier est formé de plusieurs sous-ensembles d'une affectation hétérogène dotés d'une certaine indépendance technique et fonctionnelle.

Pour cette raison, le propriétaire actuel de cet ensemble immobilier a décidé d'établir un état descriptif de division volumétrique et de le diviser en **ONZE (11)** volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des VOLUMES et d'autre part, pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque VOLUME ainsi créé peut être librement subdivisé en deux ou plusieurs VOLUMES par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs VOLUMES contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de VOLUMES et de leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire peut toujours modifier le ou les VOLUMES lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il peut notamment en modifier ou changer la destination, la désignation, l'affectation ou les conditions de jouissance. Il peut aussi soumettre librement son ou ses VOLUMES au régime de la copropriété. Toutes ces opérations seront réalisées librement par les propriétaires des volumes sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

Les cotes NGF altimétriques des VOLUMES ci-après sont rattachées au système général de la France (cotes NGF normales – Système I.G.N. 69).

Les superficies des BASES (parties des volumes ou sous volumes) correspondent aux superficies PERIMETRIQUES des BASES formant les parties de VOLUMES ou SOUS-VOLUMES ; elles sont arrondies au mètre carré.

Pour les besoins du présent état descriptif de division, les plans figuratifs des volumes ont été établis par Pierre MAÏORE, géomètre-expert foncier à NANTES à partir des plans fournis par le Maître d'Ouvrage.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier, objet du présent état descriptif de division volumétrique est situé commune de AURAY (Département du Morbihan - 56).

L'assiette foncière est constituée par un terrain figurant au cadastre de la ville d'AURAY sous les références cadastrales suivantes :

| SECTION                      | N°  | CONTENANCE<br>CADASTRALE |
|------------------------------|-----|--------------------------|
|                              |     | ha a ca                  |
| AD                           | 98  | 2 18                     |
| AD                           | 711 | 43 59                    |
| AD                           | 465 | 4                        |
| Contenance cadastrale totale |     | 45 81                    |

Il est ici précisé que la superficie du périmètre de l'assiette de la présente division en volumes calculée à l'issue du relevé de géomètre est de 4608m<sup>2</sup> soit un écart avec la superficie cadastrale de 27 m<sup>2</sup>.

Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire du périmètre de l'opération.

Il joint :

- AU NORD Rue PASTEUR t parcelle AD 712
- A L'OUEST Rue GEORGES CLEMENCEAU
- AU SUD Parcelles AD 3, 464, 828, 873, 877, 878
- A L'EST Parcelle AD 712

## **ARTICLE 3 – SERVITUDES GENERALES GREVANT LE TERRAIN D'ASSIETTE OU BENEFICIAIRE AU TERRAIN D'ASSIETTE**

A renseigner par le Notaire, rédacteur de l'acte

## **ARTICLE 4 – DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La désignation générale de l'immeuble faisant l'objet du présent Etat Descriptif de Division sera la suivante :

Un ensemble immobilier sis à AURAY (Département du Morbihan - 66) comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre (partie des volumes 1 et 2), de la pleine terre et des fondations en infrastructure (partie des volumes 3, 4, 5, 6, 9, 10 et 11),
- Au sol, superstructure, espace d'air au-dessus : des bâtiments et un espace d'air (partie des volumes 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 et 11), une chapelle et un espace d'air (partie du volume 6), de la pleine terre, du mobilier urbain et un espace d'air (partie du volume 2).

## ARTICLE 5 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'ensemble immobilier défini par le présent état descriptif de division volumétrique est divisé en **ONZE VOLUMES (11)**.

### VOLUME UN (1) – TREFONDS

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre.

| VOLUME | DESIGNATION  | NIVEAU   | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE       |
|--------|--------------|----------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------------|
| UN (1) | Pleine terre | Tréfonds | 1A         | 4 608                 | Sans limitation<br>de profondeur            | +28.00m                                     | 1     | Verte claire |

ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par la totalité de l'emprise au sol du terrain

#### LIMITE HORIZONTALES

La limite horizontale entre les volumes est définie jusqu'à la cote NGF +28

LE VOLUME UN (1) COMPREND :

De la pleine terre.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME DEUX (2) – Volume COUR / PARC PUBLIC

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre.
- En sol, sursol: Une partie de cour / parc public à aménager et un espace d'air.

| VOLUME   | DESIGNATION                                          | NIVEAU                                              | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|--------|
| DEUX (2) | Pleine terre, cour et parc public en rez-de-chaussée | Tréfonds, rez-de-chaussée et espace d'air au-dessus | 2A      | 1 323              | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Canard |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol au droit des bâtiments existants identifié par les volumes V3, V4, V6, V8, V9, V10, V11

### LIMITE HORIZONTALES

La limite horizontale entre les volumes est définie jusqu'à la cote +30 NGF

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

De la pleine terre en sous-sol et une cour ou un parc public à aménager au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME TROIS (3) – Volume ESPACIL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure en.
- En sol, superstructure : un bâtiment et un espace d'air au-dessus.

| VOLUME    | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| TROIS (3) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 3A         | 299                   | +28.00m                                     | Sans limitation de hauteur                  | 2 à 4 | Bleue  |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise bâti du volume, étant précisé que les murs périmétriques qui le composent sont privatifs au-dit volume.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME TROIS (3) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment et un espace d'air.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME QUATRE (4) – Volume CHAUFFERIE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds, en sol, superstructure et surplomb : Une chaufferie.

| VOLUME     | DESIGNATION | NIVEAU                                                             | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE |
|------------|-------------|--------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|--------|
| QUATRE (4) | Chaufferie  | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 4A      | 59                 | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Orange |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol du volume.  
 Les murs périmétriques du volume sont privatifs au droit du volume 2.  
 Le mur séparant le volume 4 et le volume 3 est privatif au volume 3.  
 Le mur séparant le volume 4 et le volume 8 est privatif au volume 8.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME QUATRE (4) COMPREND :

Une chaufferie.

### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME QUATRE (5) – Volume FRANCE PATRIMOINE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, superstructure et surplomb : un espace d'air.

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| CINQ (5) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 5A         | 83                    | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Verte  |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

Le volume est constitué d'un bâtiment à démolir et d'un espace d'air au-dessus  
Les murs périmétriques du volume sont la propriété des volumes V3, V4, V8.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME CINQ (5) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment à démolir en superstructure et un espace d'air au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME SIX (6) – Volume CHAPELLE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations un infrastructure.
- En superstructure : une chapelle et un espace d'air au-dessus.

| VOLUME  | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|---------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| SIX (6) | Pleine terre, fondations, chapelle et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 6A         | 368                   | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Rose   |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol de la chapelle et des murs qui la composent

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 des volumes 8 et 9, les murs entre les volumes 6 et les volumes 9 et 10 sont privatifs au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 des volumes 8 et 9, les murs entre les volumes 6 et les volumes 8 et 9 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME SIX (6) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, une chapelle en superstructure et un espace d'air au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

### VOLUME SEPT (7) – Volume G. ELECTROGENE HOPITAL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En rez-de-chaussée : un espace de deux pièces.

| VOLUME   | DESIGNATION        | NIVEAU | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|--------------------|--------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|----------|
| SEPT (7) | Groupe électrogène | Sol    | 7A      | 50                 | +31.39m                            | +34.36m                            | 3     | Moutarde |

ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Le volume est constitué d'un espace d'air entouré de murs propriété du volume 10.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume V7 est limité en hauteur par la sous-face du plancher haut dont la structure le plancher et les poutres restent la propriété du volume 10.

Le plancher bas du volume formant le rez-de-chaussée est propriété du volume 10.

LE VOLUME SEPT (7) COMPREND :

un espace d'air constituant deux pièces.

## VOLUME HUIT (8) – Volume BAT AB

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| HUIT (8) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 8A         | 876                   | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Marine |

### ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Les murs périmétriques entre les volumes V2, V4, V5, et le volume 8 sont privatifs au volumes 8.

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 et le volume 8, ce mur est privatif au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 et le volume 8, les murs entre les volumes 6 et le volumes 8 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

### LE VOLUME HUIT (8) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, un bâtiment en superstructure et un espace d'air au-dessus.

### OBSERVATIONS :

La propriété de volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

### VOLUME NEUF (9) – Volume BAT CD

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE     |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|------------|
| NEUF (9) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 9A         | 548                   | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Jaune pâle |

#### ETANT PRECISE ICI QUE

##### LIMITES VERTICALES

Les murs périmétriques entre le volume V2 et le volume 9 sont privatifs au volumes 9. S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 et le volume 9, ce mur est privatif au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 et le volume 9, les murs entre les volumes 6 et le volumes 9 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

##### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

##### LE VOLUME NEUF (9) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, un bâtiment en superstructure et un espace d'air au-dessus.

##### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

### VOLUME DIX (10) – Volume BAT E

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                                  | NIVEAU                   | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|----------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|----------|
| DIX (10) | Pleine terre et fondations en infrastructure | Tréfonds                 | 10A        | 298                   | +28.00m                                     | +31.39m                                     | 2     | Bordeaux |
|          | Bâtiment en superstructure                   | Rez-de-chaussée et étage | 10B        | 248                   | +31.39m                                     | +34.36m                                     | 3     |          |
|          | Espace d'Air                                 | Au-dessus                | 10C        | 298                   | +34.36m                                     | Sans limitation en élévation                | 4     |          |

#### ETANT PRECISE ICI QUE

##### LIMITES VERTICALES

Les murs séparant le volume 10 du volume contigu, V2, sont privatifs à V10

##### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

Le volume V7 est limité en hauteur par la sous-face du plancher haut dont la structure le plancher et les poutres restent la propriété du volume 10.

Le plancher bas du volume formant le rez-de-chaussée est propriété du volume 10.

#### LE VOLUME DIX (10) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, un bâtiment en superstructure et un espace d'air au-dessus.

#### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME ONZE (11) – Volume PARKINGS ET LOCAUX COLLECTIFS

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment collectif à usage de local vélos et local poubelles, une zone de stationnements et un espace d'air au-dessus

| VOLUME    | DESIGNATION                                              | NIVEAU                                                        | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE   |
|-----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|----------|
| ONZE (11) | Pleine terre, Local vélos<br>Local poubelles et parkings | Tréfonds ,<br>rez-de-chaussée et<br>espace d'air<br>au-dessus | 11A     | 755                | +28.00m                            | Sans limitation<br>en élévation    | 2 à 4 | Violette |

ETANT PRECISE ICI QUE

LIMITES VERTICALES

Les murs séparant le volume 11 du volume contigu, V2, sont privatifs à V11  
Quand la partie non bâtie du Volume V11 est contiguë à un volume bâti, les murs sont  
privatifs au volume bâti.

LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME DIX (11) COMPREND :

De la pleine terre, un parking, un local à vélos, un local poubelles et un espace d'air au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## PLANS

Est demeuré ci-annexé, un jeu de plans teintés établis par Pierre MAÏORE, géomètre-expert foncier à NANTES.

### TABLEAU RECAPITULATIF

Pour les besoins de la publicité foncière, les VOLUMES ci-dessus sont succinctement rapportés dans le tableau ci-dessous :

| VOLUME | SITUATION DES VOLUMES                   | NATURE                                                                               |
|--------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| V1     | sans limitation de profondeur / +28.00m | Pleine terre                                                                         |
| V2     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, Cour / Parc public, espace d'air                                       |
| V3     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V4     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Chaufferie                                                                           |
| V5     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V6     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, Chapelle en superstructure, espace d'air |
| V7     | +31.39m / +34.36m                       | Groupe électrogène                                                                   |
| V8     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V9     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V10    | +28.00m / 31,39                         | Pleine terre, fondations en infrastructure                                           |
|        | +31.39m / +34.36m                       | Rez-de-chaussée bâtiment                                                             |
|        | +31.39m / sans limitation en élévation  | Etage bâtiment et espace d'air au-dessus                                             |
| V11    | +28.00m / sans limitation en élévation  | Parking, Local à vélos, local poubelles, Espace d'air                                |

TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES

| VOLUME     | DESIGNATION                                                                            | NIVEAU                                                  | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE       |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|--------------|
| UN (1)     | Pleine terre                                                                           | Tréfonds                                                | 1A      | 4 608              | Sans limitation de profondeur      | +28.00m                            | 1     | Verte claire |
| DEUX (2)   | Pleine terre, Cour et Parc Public et Espace d'air au-dessus                            | Tréfonds, et rez-de-chaussée,                           | 2A      | 1323               | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Canard       |
| TROIS (3)  | Pleine terre, fondations en Infrastructure, Bâtiment en superstructure et espace d'air | Tréfonds, sol, superstructure et espace d'air au-dessus | 3A      | 299                | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Bleue        |
| QUATRE (4) | Chaufferie                                                                             | Tréfonds, sol, superstructure et espace d'air au-dessus | 4A      | 58                 | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Orange       |
| CINQ (5)   | Pleine terre, fondations en Infrastructure, Bâtiment en superstructure et espace d'air | Tréfonds, sol, superstructure et espace d'air au-dessus | 5A      | 83                 | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Verte        |
| SIX (6)    | Pleine terre, fondations en Infrastructure, Bâtiment en superstructure et espace d'air | Tréfonds, sol, superstructure et espace d'air au-dessus | 6A      | 368                | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Rose         |
| SEPT (7)   | Groupe électrogène                                                                     | Rez-de-chaussée                                         | 7A      | 50                 | +31.39m                            | +34.36m                            | 3     | Moutarde     |
| HUIT (8)   | Pleine terre, fondations en Infrastructure, Bâtiment en superstructure et espace d'air | Tréfonds, sol, superstructure et espace d'air au-dessus | 8A      | 876                | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Marine       |
| NEUF (9)   | Pleine terre, fondations en Infrastructure, Bâtiment en superstructure et espace d'air | Tréfonds, sol, superstructure et espace d'air au-dessus | 9A      | 548                | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Jaune pâle   |
| DIX (10)   | Pleine terre et fondations                                                             | Tréfonds                                                | 10A     | 298                | +28.00m                            | +31.39m                            | 2     | Bordeaux     |
|            | Bâtiment                                                                               | Rez-de-chaussée                                         | 10B     | 248                | +31.39m                            | +34.36m                            | 3     |              |
|            | Air                                                                                    | Etage bâtiment et Espace d'air au-dessus                | 10C     | 298                | +34.36m                            | Sans limitation en élévation       | 4     |              |
| ONZE (11)  | Pleine terre, Local à vélos, local poubelles et parkings                               | Tréfonds                                                | 11A     | 755                | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Violette     |

Nantes, le 10 Novembre 2022

PROJET

# PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

1- La **Commune de AURAY**, Commune dont le siège social est Hôtel de ville - BP 10610 56406 AURAY CEDEX (FR), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée « **la Commune** »

ET

2 – Le **centre hospitalier Bretagne-Atlantique**, dont le siège est situé au 20 Boulevard Général Maurice Guillaudot à 56017 VANNES, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé « **le CHBA** »

3- La **SASU France PIERRE PATRIMOINE**, dont le siège social est situé au 137 rue Achard à 33300 BORDEAUX, prise en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée « **FPP** »

4- Le **groupe Compagnie Immobilière de Restauration**, dont le siège social est situé au 137 rue Achard à 33300 BORDEAUX, pris en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé « **CIR** »

5- L'association syndicale libre dénommée **HOTEL-DIEU**, composée du CHBA, de CIR, de FPP et de la société Espacil (bailleur social dont le siège est situé à 1 rue du Scorff 35700 RENNES, prise en la personne de son dirigeant), et des propriétaires des appartements, dont le siège est situé au 137 rue Achard à 33300 BORDEAUX.

Ci-après dénommée « **ASL** »

Ensemble désignées « **Les PARTIES** »

## PREAMBULE

Une démarche volontariste et partenariale est menée par la Ville d'Auray dans le cadre de l'appel à projet « Dynamisme des centre-ville et centre-bourgs de Bretagne », en faveur d'un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°98 et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le site représente une surface totale de 12 850 m<sup>2</sup>. L'ensemble bâti est composé des anciens hospices et de la chapelle Sainte-Hélène construits au XVII<sup>ème</sup> et du centre de convalescence Le Tripode datant de 1984.

Le site était autrefois occupé par la congrégation des Augustines hospitalières.

Le propriétaire du site, sis sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°465 et AD n°98, sur lequel se trouve l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu, est le Centre Hospitalier de Bretagne Atlantique.

Une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 du code de l'urbanisme, a été mise en œuvre. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

En effet, selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, l'ORI consiste en la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

La mise en œuvre de l'ORI sur le périmètre du site de l'Hôtel Dieu permettra également de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requiert le Plan Local d'Urbanisme d'Auray approuvé en mars 2018 pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

Couplée aux règles de protection et de mise en valeur du patrimoine dans le cadre du secteur de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine valant Site Patrimoniale Remarquable (AVAP valant SPR), la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) assortie de

déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, permettra de faciliter l'intervention sur cet ensemble immobilier dégradé et vacant.

En conséquence, par délibération le Conseil municipal du 26 janvier 2022, la Commune a accepté le principe du recours à cette procédure, approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière et a sollicité du Préfet la mise en enquête publique dudit dossier, en vue de déclarer d'utilité publique les travaux de mise en état d'habitabilité de l'ensemble immobilier dont s'agit.

Le Centre hospitalier Bretagne Atlantique entend céder une partie de l'immeuble concerné par le projet à la société France PIERRE PATRIMOINE, qui a pour projet de le réhabiliter et de l'aménager en logements.

La Commune d'AURAY a pour volonté d'ouvrir au public le parc de l'ensemble immobilier.

Afin de concilier les impératifs de continuité des services encore en place, les nécessités d'effectuer des travaux et la gestion de l'opération de restauration immobilière, les PARTIES doivent s'entendre aux fins, d'une part, de formaliser des cessions et des baux, et d'autre part, de constituer des servitudes sur les immeubles concernés.

#### 1. DESIGNATION ET OCCUPATION

| Parcelle  | Adresse                          | Nature | Etat d'occupation       |                                      |
|-----------|----------------------------------|--------|-------------------------|--------------------------------------|
| AD n°462p | 8 rue Georges Clémenceau - AURAY | Bâtie  | Bât A                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât B                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât C                   | r-d-c occupé<br>Prêt à l'association |
|           |                                  |        | Bât D                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât E                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât F                   | Libre                                |
| AD n°465  | 8 rue Georges Clémenceau - AURAY | Sol    | Libre                   |                                      |
| AD n°98   | 8 rue Georges Clémenceau - AURAY | Bâtie  | Occupée par la paroisse |                                      |

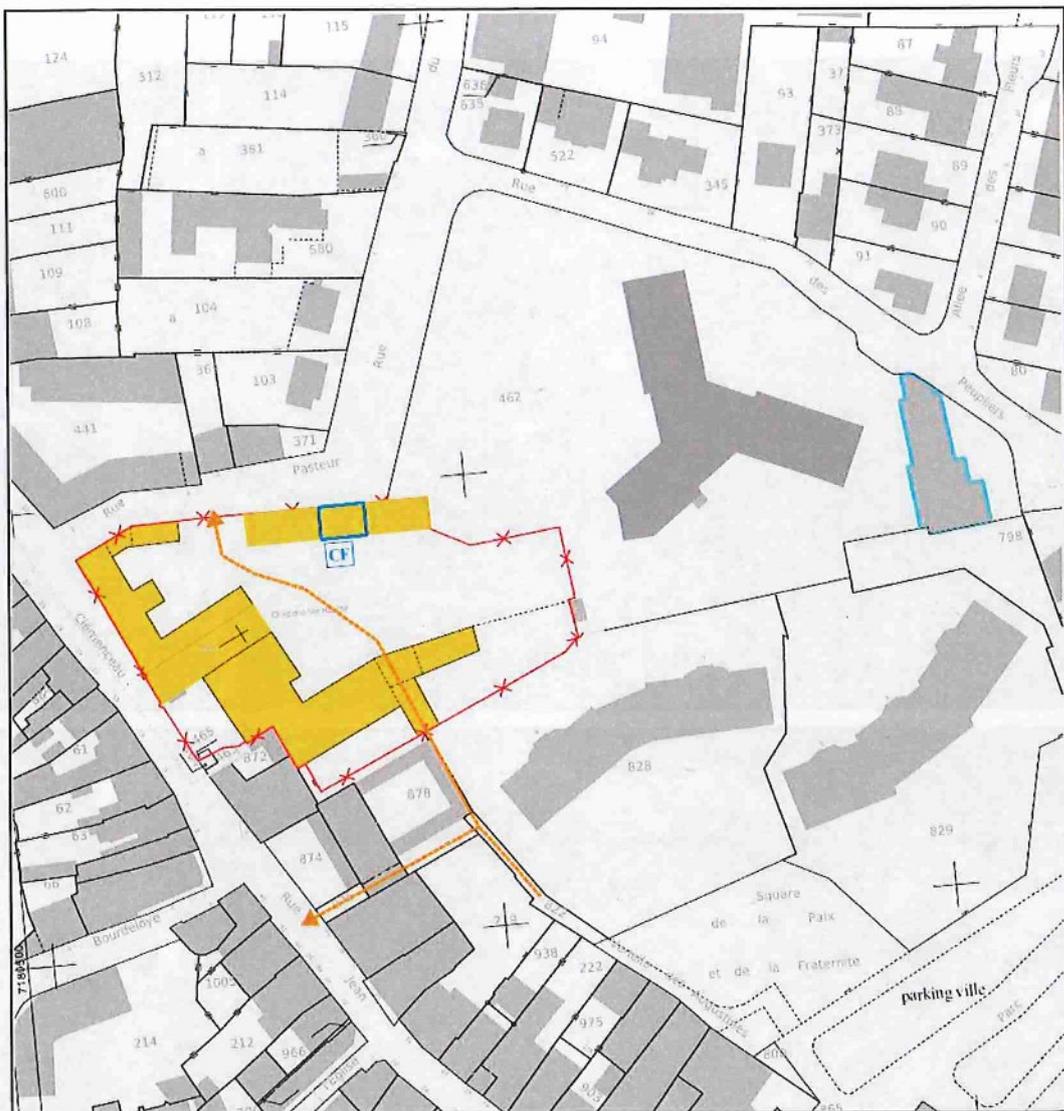
Les parcelles concernées sont à la fois en zone Uae et en zone Uaa



*Cartographie de zonage des parcelles ( Source : géoportail)*

La zone Uae correspond à une zone urbanisée, secteur d'équipements et secteur à projet, susceptible de muter.

La zone Uaa correspondant quant à elle à une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP, secteur du centre-ville et St Goustan, secteur le plus dense.

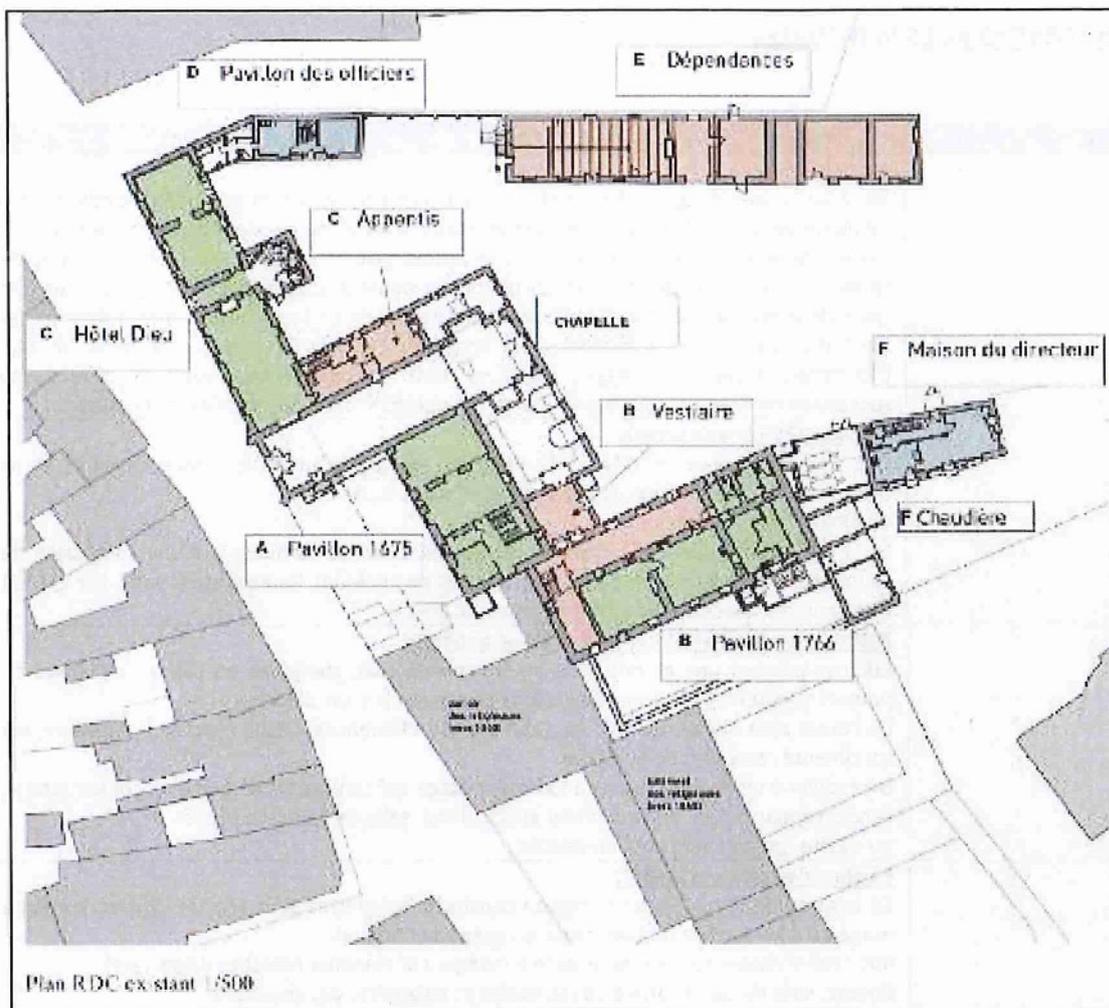


*Périmètre opérationnel de l'ORI « reconversion de l'Hôtel-Dieu »*

## 2. LOCALISATION



*Vues aériennes (Source : Géoportail)*



*Plan et désignation des bâtiments de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu*

### 3. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

| Bâtiment  | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A         | <p><b>Pavillon 1975:</b><br/>Situé sur la rue Georges Clémenceau. Il s'agit d'une construction du XVIIème siècle en R+3 en pierre de taille, à la toiture mansardée et aux fenêtres du dernier étage en chien assis. Immeuble vétuste édifié en pierres sous ardoises sur 4 niveaux. Au rez-de-chaussée se trouve une salle sur plancher et un plafond à poutres apparentes. Murs en pierres. Les murs de la seconde salle sont recouverts de panneaux en bois. Suivent trois autres pièces dont une permettant d'accéder à la chapelle. Ce premier niveau est dans un état d'entretien moyen. Les étages supérieurs sont en plus mauvais état et offrent une succession de chambres sur planchers et murs plâtrés, dont certaines avec cheminées.</p>                                                                                                               |
| B         | <p><b>Pavillon 1766 (+ vestiaires):</b><br/>Rdc : ancien service de dialyse de l'hôpital. Le long d'un couloir, salle de soins et de préparations, murs en pierres apparentes et aux sols carrelés.<br/>Vestiaires, wc, sanitaires.<br/>Les trois étages supérieurs, désaffectés depuis 1982, se composent d'une succession de chambres avec lavabos, sur plancher recouvert de linoléum. Poutres apparentes (R+ 2, R+3)<br/>Bloc sanitaire avec douches, baignoires et wc (R+1)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C         | <p><b>Bâtiment de l'ancien Hôtel Dieu 1651 et apprentis:</b><br/>Rdc comprenant une grande salle au sol carrelé avec cheminée en pierre et plafond en poutres apparentes. En contrebas, pièce de rangement sur plancher.<br/>De l'autre côté du couloir d'accès depuis la rue Clémenceau, salle à manger et cuisine, sur sol cimenté recouvert de linoléum.<br/>Un escalier à vis permet l'accès au premier étage qui comprend, le long d'un couloir lateral, l'ancien appartement de l'aumônier avec cuisine, salle de bains, chambres<br/>Au dessus, grenier sur tout l'immeuble .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| D         | <p><b>Pavillon des officiers (1860):</b><br/>En bordure de la rue Pasteur, maison construite en pierres sous ardoises anciennement à usage de logement de fonction pour un agent de l'hôpital.<br/>Rdc : hall d'entrée sur carrelage, salle à manger sur plancher (plinthes dégradées)<br/>Cuisine, salle de bains carrelée avec lavabo et baignoire, wc, chaufferie<br/>R+1: accès par un escalier central en bois, dégagement et deux chambres de part et d'autre sur parquet, avec lavabo.<br/>R+2: deux chambres mansardées sous poutres apparentes, également avec lavabo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| E         | <p><b>Dépendances:</b><br/>Longère en pierres sous ardoises située le long de la rue Paster.<br/>Comprend successivement un ancien atelier sur plancher en mauvais état, un local reserve au groupe électrogène avec portes métalliques, un bureau sur sol cimenté, un garage, une pièce sur sol en carrelage et une autre plus petite en terre battue.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F         | <p><b>Maison du directeur et chaudière:</b><br/>Logement de fonction et petite maison ancienne pour les garages.<br/>Maison construite dans les années 1860, en pierres et parpaings d'agglomérés, sous toiture en ardoises:<br/>Rdc : accès par le côté nord. Petite veranda s'ouvrant sur un hall au sol pave d'ardoises, séjour-salon avec cheminée, cuisine équipée sur sol carrelé, placard sous l'escalier local wc et lavabo.<br/>R+1: Accès à l'étage par un escalier en bois. Dégagement, trois chambres avec placards, sur parquet.<br/>Salle de bain partiellement carrelée, baignoire, lavabo, aeration naturelle.<br/>R+2: deux chambres mansardées. Sol en parquet. Wc et lavabo sur plancher recourt d'un revêtement de type linoléum. Sur le même niveau, à l'est, grenier sous deux fenêtres de toit.<br/>Ouvertures en bois et simple vitrage.</p> |
| Chapelle* | <p>La chapelle Sainte-Hélène a été constuite au XVème siècle. Elle possède un porche de granit sur la voie publique. Ne fen voûtes à clefs pendants. Coeur avec retable en bois sculpté. Autel lateral et stalles de l'autre côté, sacristie et petite pièce au nord.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Table des matières

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....                                                                                                       | <b>2</b>  |
| <b>1. OBJET DU PROTOCOLE</b> .....                                                                                           | <b>10</b> |
| <b>2. LA PREALABLE DIVISION EN VOLUMES</b> .....                                                                             | <b>10</b> |
| <b>3. LES CESSIONS</b> .....                                                                                                 | <b>13</b> |
| 3.1. Le déclassement de certains biens du domaine public cédés.....                                                          | 13        |
| 3.2. Les actes de cessions .....                                                                                             | 14        |
| 3.2.1. Sur la cession conclue entre le CHBA et le groupe CR le 22 novembre 2022.....                                         | 14        |
| 3.2.2. Sur les cessions à conclure relatives aux biens dont la Commune d'AURAY se porte acquéreur.....                       | 14        |
| 3.2.3. Sur la cession du volume 1 .....                                                                                      | 17        |
| 3.3. Entrée en jouissance par les acquéreurs des biens faisant l'objet des présentes cessions ..                             | 17        |
| <b>4. LA CONSTITUTION DES SERVITUDES</b> .....                                                                               | <b>17</b> |
| 4.1. Servitude de passage pour issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle au droit du bâtiment A..... | 19        |
| 4.2. Servitude d'accès pour entretien de la tribune et de la charpente classée de la chapelle (volume 6).....                | 19        |
| 4.3. Servitude d'accès à la chapelle et à la galerie .....                                                                   | 19        |
| 4.4. Servitude de passage véhicules des services techniques de la Commune.....                                               | 19        |
| <b>5. LES DEMOLITIONS A PREVOIR</b> .....                                                                                    | <b>21</b> |
| 5.1. La démolition de la chaufferie (Volume 4) et du local attenant à la chaufferie (volume 5) .                             | 21        |
| 5.2. L'inertage des cuves à fioul.....                                                                                       | 22        |
| 5.3. Le démantèlement du groupe électrogène .....                                                                            | 22        |
| <b>6. AUTRES TRAVAUX OU DILIGENCES A PREVOIR</b> .....                                                                       | <b>22</b> |
| 6.1. Travaux ou diligences à effectuer à l'initiative du CHBA .....                                                          | 22        |
| 6.2. Travaux à effectuer sur le bien à l'initiative de la société FPP .....                                                  | 22        |
| <b>7. CHARGES DE COPROPRIETE AFFERENTES AU BATIMENT E (VOLUME 10)</b> .....                                                  | <b>23</b> |
| <b>8. CONDITIONS DE JOUISSANCE DE LA COUR (VOLUME 2)</b> .....                                                               | <b>23</b> |
| <b>9. TRANSACTION</b> .....                                                                                                  | <b>24</b> |
| <b>10. CONFIDENTIALITE</b> .....                                                                                             | <b>24</b> |
| <b>11. DOMICILE ELU</b> .....                                                                                                | <b>25</b> |

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| <b>CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT</b> |
|------------------------------------------------------------|

## **1. OBJET DU PROTOCOLE**

Le présent protocole transactionnel a pour objet de fixer les principes et les modalités de l'accord trouvé entre les PARTIES dans le cadre de l'opération de restauration immobilière de l'Hôtel-Dieu situé à AURAY.

Il recense les différents actes formalisés et à formaliser, tels que les cessions et les baux consentis entre les PARTIES.

Il énumère les servitudes à consentir.

Il fixe les engagements respectifs auxquels sont tenues les PARTIES.

Les PARTIES reconnaissent que les dispositions fixées par le présent Protocole l'ont été à la suite de discussions amiables et qu'elles traduisent parfaitement leur consentement libre et éclairé.

Les PARTIES reconnaissent avoir bénéficié du temps nécessaire pour étudier les termes de la présente transaction et y avoir donné leur accord en toute connaissance de cause.

Les engagements souscrits par chaque partie ne le sont valablement que sous réserve de ceux souscrits par l'autre et tels qu'ils figurent aux présentes et sous les conditions qui y sont mentionnées.

## **2. LA PRELABLE DIVISION EN VOLUMES**

Les PARTIES conviennent qu'une opération de division en volumes sera effectuée sur l'ensemble immobilier.

La division en volumes suppose qu'un état descriptif de division en volumes (EDDV) soit réalisé par un géomètre-expert, et que ce document soit reçu par un notaire ou déposé au rang de ses minutes. Les caractéristiques de la division en volumes doivent être conformes à l'approbation des PARTIES émise sur le projet de plan de division en volumes élaboré par la société de Géomètre-Expert PIERRE-GE.

L'EDDV aura pour objet, à partir de l'assiette parcellaire des terrains auxquels il s'applique :

- d'individualiser, en tréfonds ou dans l'espace, au moyen de plans et par référence à des cotes altimétriques, des volumes matériels ou immatériels, constituant autant de propriétés distinctes et comportant des parties privatives auxquelles il n'est pas attaché de parties communes ;
- d'en définir la destination et la composition ;
- et de les assujettir à un réseau cohérent de servitudes perpétuelles.

Les PARTIES s'accordent sur la désignation générale de l'ensemble immobilier exposée au sein de l'état descriptif de division en volumes (EDDV) élaboré le 11 novembre 2022 par la société de Géomètre-Expert PIERRE-GE, sauf en ce qui concerne la réserve relative au volume 5 exposée *infra*.

ANNEXES 3 et 4

L'EDDV rappelle que l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu sis à AURAY comprend :

- En tréfonds :
  - o De la pleine terre (volume 1 et partie du volume 2) ;
  - o De la pleine terre et des fondations (partie des volumes 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, et 11) ;
- Au sol, sursol et surplomb :
  - o Des bâtiments et un espace d'air (partie des volumes 3, 4, 5, 8, 9, 10 et 11) ;
  - o Une chapelle et un espace d'air (partie du volume 6) ;
  - o De la pleine terre, du mobilier urbain et un espace d'air (volume 2).

Les PARTIES s'accordent sur l'état descriptif de division en volumes ainsi que sur le plan figuratif des volumes, tous deux élaborés par la société de Géomètre-Expert PIERRE-GE, sauf en ce qui concerne la réserve relative au volume 5 exposée *infra*.

La division en volumes est résumée sur le tableau suivant :

| VOLUME        | DESIGNATION                                           | NIVEAU                                                             | Superficie<br>m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE          |
|---------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-------|-----------------|
| UN (1)        | Pleine terre                                          | Tréfonds                                                           | 4 608                        | Sans limitation<br>de profondeur      | +28.00m                                  | 1     | Verte<br>claire |
| DEUX (2)      | Pleine terre, cour et parc public en rez-de-chaussée  | Tréfonds, rez-de-chaussée et espace d'air au-dessus                | 1 323                        | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Canard          |
| TROIS (3)     | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 299                          | +28.00m                               | Sans limitation de hauteur               | 2 à 4 | Bleue           |
| QUATRE (4)    | Chaufferie                                            | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 59                           | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Orange          |
| CINQ (5)      | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 83                           | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Verte           |
| SIX (6)       | Pleine terre, fondations, chapelle et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 368                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Rose            |
| SEPTEMBRE (7) | Groupe électrogène                                    | Sol                                                                | 50                           | +31.39m                               | +34.36m                                  | 3     | Moutarde        |
| HUIT (8)      | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 876                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Marine          |
| NEUF (9)      | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 548                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Jaune<br>pâle   |
| DIX (10)      | Pleine terre et fondations en infrastructure          | Tréfonds                                                           | 298                          | +28.00m                               | +31.39m                                  | 2     | Bordeaux        |
|               | Bâtiment en superstructure                            | Rez-de-chaussée et étage                                           | 248                          | +31.39m                               | +34.36m                                  | 3     |                 |
|               | Espace d'Air                                          | Au-dessus                                                          | 298                          | +34.36m                               | Sans limitation en élévation             | 4     |                 |
| ONZE (11)     | Pleine terre, Local vélos Local poubelles et parkings | Tréfonds, rez-de-chaussée et espace d'air au-dessus                | 755                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Violet<br>clair |

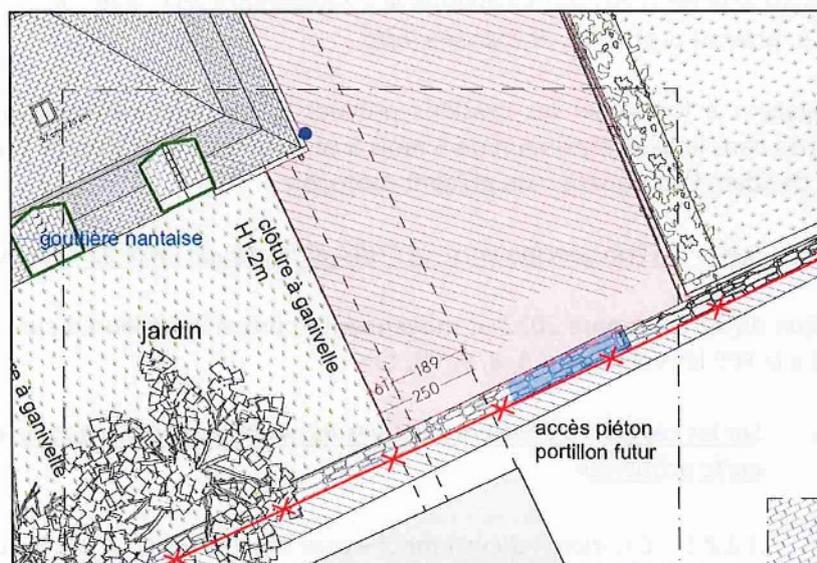
Tableau recensant les volumes selon l'état descriptif élaboré par la société de Géomètre-Expert PIERRE-G

### Réserve de la commune sur la délimitation du volume 5 :

La commune d'AURAY formalise son accord sur l'état descriptif de division en volumes établi par le Géomètre-Expert de la société PIERRE-GE, sauf en ce qui concerne la délimitation du volume 5.

Elle précise que l'état descriptif de division en volumes, dans sa version du 11 novembre 2022, n'est pas à jour du permis de construire modificatif sollicité par CIR à la date du 21/11/2021.

Ce dernier prévoit une modification de la largeur du passage qui sera créé après la démolition du bâti figurant sur les volumes 4 et 5 :



Extrait du plan de masse (ANNEXE 5)

Les PARTIES reconnaissent que le volume 5 doit intégrer l'emprise de 61 cm de largeur sur le jardin, à ce jour intégré au volume 8.

Les PARTIES reconnaissant la nécessité de mettre à jour l'état descriptif de division en volumes annexé au présent protocole afin de tenir compte de cette modification et ce avant l'acquisition par la commune des volumes 4 et 5.

CIR et/ou FPP s'engage à solliciter le Géomètre-Expert de la société PIERRE-GE afin qu'il procède à la mise à jour de l'état descriptif de division en volumes en ce qui concerne cette modification, et ce avant l'acquisition par la commune des volumes 4 et 5 et, en tout état de cause, à première demande de la commune d'AURAY.

### 3. LES CESSIONS

#### 3.1. Le déclassement de certains biens du domaine public cédés

Le déclassement de certains biens figurant sur les parcelles cadastrées n° 462 et 465 était nécessaire pour permettre leur cession.

Ces biens, auparavant affectés à l'usage de centre hospitalier, sont désaffectés depuis l'année 2017.

Les biens constituant les volumes 4 (*Chaufferie, Bâtiment F*) et 7 (*Groupe électrogène, Bâtiment E*) étaient notamment affectés au domaine public du CHBA.

Les PARTIES prennent acte que, par une décision n°22/034 du 24 juin 2022, le Directeur du CHBA a décidé de déclasser l'ensemble des biens concernés par les cessions évoquées au sein du présent protocole, dont, par anticipation, la chaufferie (volume 4) et le groupe électrogène (volume 7).

### **3.2. Les actes de cessions**

Les PARTIES prennent acte de la cession formalisée le 22 novembre 2022 entre le CHBA et FPP, dont l'acte est annexé au présent protocole, et exposée *infra*.

LES PARTIES s'engagent à formaliser les cessions prévues au présent protocole par la signature d'actes authentiques dans le délai maximum de 6 mois à compter de l'adoption de la délibération du Conseil municipal décidant l'approbation du présent protocole.

#### *3.2.1. Sur la cession conclue entre le CHBA et le groupe CR le 22 novembre 2022*

Par acte authentique du 22 novembre 2022 et moyennant le prix d'un million d'euros (1 000 000,00 €), le CHBA a cédé à la FPP les volumes 3, 5, 8, 9, 10, 11.

#### *3.2.2. Sur les cessions à conclure relatives aux biens dont la Commune d'AURAY se porte acquéreur*

##### *3.2.2.1 La cession du volume 2 – cour et tréfonds (1 323 m<sup>2</sup>) – à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 2 désignant 1 323 m<sup>2</sup> de tréfonds et de sol de côte altimétrique inférieure de +28,00m (NGF) et sans limitation en élévation.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien à 1 € (UN EURO).

##### *3.2.2.2 La cession du volume 4 – Chaufferie (59 m<sup>2</sup>) – à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 4 désignant la chaufferie d'une superficie de 59 m<sup>2</sup>.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien à 1 € (UN EURO).

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Pour les besoins du service public du CHBA, ce dernier continuera à occuper les lieux jusqu'au déménagement des résidents de l'EHPAD. En tout état de cause, le bien doit être libéré dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

L'acte de vente stipulera que la vente sera résolue si la désaffectation du bien n'est pas intervenue dans les délais fixés par les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. En l'espèce, s'agissant d'une opération de restauration, le délai est de six ans.

Il stipulera que la vente sera résolue si la désaffectation du bien n'est pas intervenue dans les délais fixés par les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'acte de vente comportera également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Le vendeur s'engage à procéder, à ses frais, aux travaux exposés au point 5.1 du présent protocole.

### *3.2.2.3 La cession du volume 5 (83 m<sup>2</sup>) à la commune d'AURAY*

Par acte authentique du 22 novembre 2022, FPP a procédé à l'acquisition auprès du CHBA du volume 5 désignant le local attenant à la chaufferie.

Après sa démolition telle qu'elle est prévue au point 5.1, la FPP s'engage à céder le volume à l'ASL.

A première demande, l'ASL, qui en sera alors propriétaire, cédera le volume à la commune d'AURAY.

L'ASL et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

Les PARTIES rappellent et reconnaissent que ladite cession inclut l'emprise de 61 cm de largeur sur le jardin intégré, actuellement au volume 8 dans l'EDD à modifier, ladite emprise étant prévue au sein de la demande de permis de construire modificatif sollicité par CIR le 21/11/2022.

La commune d'AURAY sera libre de ne pas poursuivre l'exécution du protocole, et ce sans que les autres parties ne puissent réclamer une indemnisation à quelque titre que ce soit, si, la cession du volume 5 n'inclut pas l'emprise supplémentaire de 61 cm de largeur sur le jardin, actuellement intégrée au volume 8.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

FPP s'engage à procéder, à ses frais, aux travaux exposés au point 5.1 du présent protocole, correspondant notamment à la démolition de la chaufferie et de tous ses éléments, y compris le bâti (Volume 4).

### *3.2.2.4 La cession du volume 6 – Chapelle - (368 m<sup>2</sup>) à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 6 désignant la chapelle, d'une superficie de 368 m<sup>2</sup>, comprenant également le corridor Est.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

L'isolement au feu de la chapelle par rapport aux logements est à la charge de la société FPP.

### *3.2.2.5 La cession du volume 7 – Groupe électrogène - (50 m<sup>2</sup>) à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 7 désignant le groupe électrogène figurant au sein du bâtiment E, d'une superficie de 50 m<sup>2</sup>.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien à 1 € (UN EURO).

Pour les besoins du service public du CHBA, ce dernier continuera à occuper les lieux jusqu'au déménagement des résidents de l'EHPAD. En tout état de cause, le bien doit être libéré dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

L'acte de vente stipulera que la vente sera résolue si la désaffectation du bien n'est pas intervenue dans les délais fixés par les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. En l'espèce, s'agissant d'une opération de restauration, le délai est de six ans.

L'acte de vente comportera également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Conformément à l'article 5.3, le CHBA s'engage à procéder à ses frais au démantèlement du groupe électrogène situé dans le volume 7 et à la remise en état du site au plus tard dans un délai de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022, et dès la fin de l'usage du groupe électrogène.

### *3.2.2.6 La cession des lots du rez-de-chaussée du bâtiment E (partie du volume 10) à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, les futurs lots du rez-de-chaussée du bâtiment E (volume 10), d'une superficie totale de 138 m<sup>2</sup>, sous réserve des conditions exposées au présent article.

Une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat a été soumise afin qu'elle procède à l'estimation des lots du rez-de-chaussée du bâtiment E.

A la date de signature du présent protocole, cet avis n'a toujours pas été rendu.

La commune s'engage à acquérir et CIR/FPP à vendre les lots du rez-de-chaussée du bâtiment E (partie du volume 10) au montant figurant dans l'estimation de la DIE (hors marge de négociation) et ce dans la limite d'un prix de 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS).

Dans le cas où CIR et/ou FPP ne réalise pas l'ensemble des travaux listés à l'article 6.2 du présent protocole, la commune d'AURAY se réserve le droit de ne pas poursuivre l'acquisition des lots du rez-

de-chaussée du bâtiment E et ce sans que les autres parties ne puissent réclamer une indemnisation à quelque titre que ce soit.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

### 3.2.3. Sur la cession du volume 1

L'ASL s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 1 désignant 4 608 m<sup>2</sup> de tréfonds de côte altimétrique supérieure de +28,00m (NGF).

Les PARTIES prennent acte du refus de la Commune d'Auray d'acquérir ledit volume.

### 3.3. Entrée en jouissance par les acquéreurs des biens faisant l'objet des présentes cessions

Il est convenu aux présentes que la Commune s'engage à acquérir les volumes 2, 4, 6, 7 appartenant au CHBA et le rez-de-chaussée du bâtiment E – Volume 10 – appartenant à FPP, eux-mêmes s'engageant à vendre lesdits volumes à la Commune, sous réserve des conditions exposées au sein du présent protocole.

Il en résulte que la Commune aura la jouissance pleine et entière des volumes 2, 4, 6, et 7 (+ partie RDC du bâtiment E – Volume 10) au jour de leurs acquisitions, sous réserve des servitudes de passages utiles constituées et recensées au sein de l'article 4 du présent protocole.

Les biens à acquérir par la Commune auront fait l'objet, préalablement à la signature des actes authentiques, d'une libération effective par les précédents occupants et preneur.

La libération des lieux implique l'évacuation de l'ensemble des matériels, équipements, biens meubles en ce compris les déchets, installés ou entreposés sur ou dans les biens objet des présentes. Elle implique également la remise de l'ensemble des clés à la Commune, pour les volumes qu'elle acquière. Les clés peuvent être remises à toute personne désignée par la Commune. La libération des lieux sera constatée après visite conjointe du bien par les PARTIES concernées qui établiront un procès-verbal de libération des lieux lequel sera joint à l'acte authentique d'acquisition.

## 4. LA CONSTITUTION DES SERVITUDES

L'organisation de la division en volumes est basée sur l'articulation d'un réseau de servitudes créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes d'une part et permettre d'autre part, une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un caractère collectif (servitudes de passage etc.). Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

Le cahier des charges des servitudes établi par la société de géomètre-expert PIERRE GE rappelle que :

- « Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble » ;
- « Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires. Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires. Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale et la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement. L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle :
  - Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci dessus;
  - Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
  - Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition ».

Les PARTIES s'engagent à ce qu'aucuns travaux ne soient effectués près des arbres composant la Cour (Volume 2). ELLES s'engagent également à n'effectuer aucuns travaux en dessous des arbres composant la Cour (Volume 2). Les éventuels travaux de réseaux devront être effectués le long des bâtiments déjà existants, aux frais du CHBA ou de la société FPP.

Les présentes servitudes sont consenties et acceptées sans aucune indemnité.

Les PARTIES ont pris connaissance et approuvent le plan et le cahier des charges édités le 14 novembre 2022 et fournis en annexe du présent protocole.

Des servitudes ont été constituées par l'acte authentique conclu le 22 novembre 2022 entre le CHBA et le groupe CIR. Elles sont recensées au plan et au cahier des charges annexés et fournis en annexe du présent protocole.

Des servitudes complémentaires sont à prévoir, lesquelles sont recensées *infra*.

Les PARTIES s'engagent à consentir à la constitution de ces servitudes, au plus tard au moment de l'entrée en jouissance par la commune d'AURAY des biens dont elle est destinée à devenir propriétaire.

ELLES conviennent que pour ces servitudes, un cahier des servitudes sera établi préalablement à la signature par la commune d'AURAY des actes authentiques d'acquisition des biens dont elle entend être propriétaire.

#### **4.1. Servitude de passage pour issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle au droit du bâtiment A**

A titre de servitude réelle et perpétuelle à compter de sa signature, le propriétaire du fonds servant volume 8 constituera au profit du fonds dominant volume 6 et de ses propriétaires un droit de passage d'issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle au droit du bâtiment A puis du hall d'entrée des bâtiments A et B.

L'exécution de cette servitude sera permanente et gratuite et ne se fera que très rarement en raison de son affectation à la fuite contre l'incendie.

Les frais d'entretien et de réparation des équipements nécessaires pour rendre cette sortie de secours efficace et utilisable seront à la charge de la société FPP.

#### **4.2. Servitude d'accès pour entretien de la tribune et de la charpente classée de la chapelle (volume 6)**

A titre de servitude réelle et perpétuelle à compter de sa signature, le propriétaire du fonds servant volume 9 constituera au profit du fonds dominant volume 6 et de ses propriétaires un droit de passage et d'accès pour l'entretien de la tribune et de la charpente de la chapelle, ainsi qu'un droit de passage et d'accès aux combles du bâtiment C.

L'exécution de cette servitude sera permanente et gratuite.

#### **4.3. Servitude d'accès à la chapelle et à la galerie**

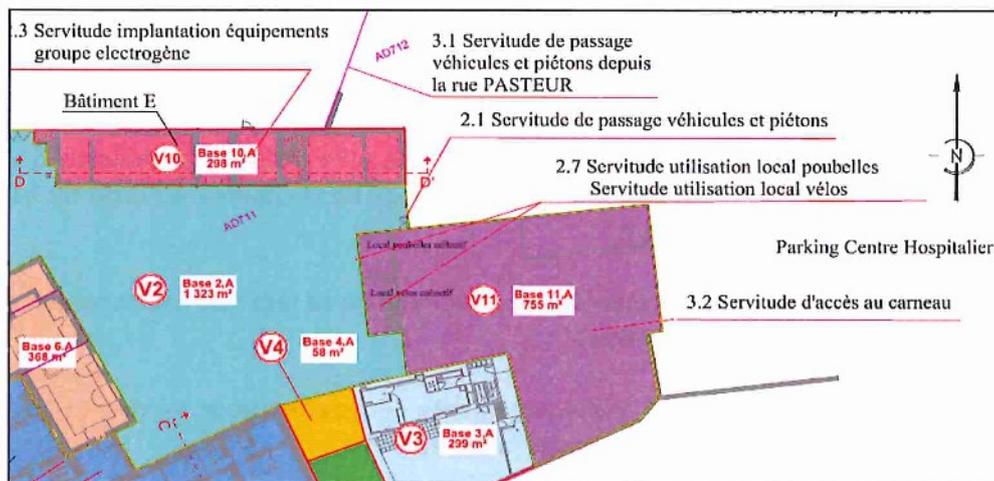
A titre de servitude réelle et perpétuelle à compter de sa signature, le propriétaire du fonds servant volume 8 constituera au profit du fonds dominant volume 6 et de ses propriétaires un droit de passage et d'accès à la chapelle et à la galerie depuis la rue Clémenceau.

L'exécution de cette servitude sera permanente et gratuite.

#### **4.4. Servitude de passage véhicules des services techniques de la Commune**

Les PARTIES reconnaissent que la commune d'AURAY sollicite la constitution d'une servitude de passage aux fins de permettre aux véhicules de ses services techniques d'accéder à la cour, à des fins d'entretien du futur parc et d'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment E (qui fait front à la rue Pasteur).

Cette servitude est déjà prévue dans le projet de cahier des servitudes établi par le géomètre-expert de la société PIERRE-GE (servitude 2.1), diligentée par le groupe CIR :



Extrait du plan des servitudes établi par la société PIERRE-GE

Cela implique de passer sur une parcelle qui relève, au jour de la signature du présent protocole, du domaine du CHBA (son parc de stationnement), lequel est fermé au public par l'intermédiaire d'une barrière électrique.

Cette servitude n'aura aucunement vocation à permettre le passage de véhicules de visiteurs et ne constituera pas un accès public. Sa raison d'être sera purement fonctionnelle et limitée aux accès autorisés par la commune pour des besoins techniques (aménagement de la cour, entretien de l'espace vert et des arbres, etc).

L'exécution de cette servitude sera soumise à des conditions définies entre l'ensemble des propriétaires concernés.

Au regard de ces éléments, les PARTIES s'engagent à s'abstenir de tout acte de nature à entraver ou empêcher la constitution d'une telle servitude.

Le CHBA s'engage à porter à la connaissance du futur acquéreur de l'EHPAD « Résidence Pierre de Kériolet » la nécessité pour la commune d'Auray de constituer ladite servitude et à en permettre la constitution.

En cas d'impossibilité pour la commune d'Auray de bénéficier d'une telle servitude, qui constitue un élément essentiel pour la réalisation et l'entretien du parc public ainsi que pour le fonctionnement des ateliers municipaux envisagés au rez-de-chaussée du bâtiment E, la commune se réserve le droit de renoncer à exécuter le présent protocole sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée à quelque titre que ce soit.

En cas d'impossibilité pour la commune d'Auray de bénéficier d'une telle servitude, CIR et/ou FPP s'engage à réaliser un passage véhicules entre le bâtiment D et E, à première demande de la commune d'Auray. Le passage sera d'une largeur suffisante permettant aux véhicules techniques de la commune d'Auray d'entrer et de sortir en toute sécurité, notamment au regard du manque de visibilité propre à la configuration des lieux. La définition des caractéristiques techniques de ce passage fera l'objet d'une discussion entre le groupe CIR et la commune d'Auray. La commune d'Auray se réserve le droit de refuser les caractéristiques techniques proposées par le groupe CIR et/ou FPP pour la création de ce passage et ce jusqu'à transmission par le groupe CIR et/ou FPP d'une proposition satisfaisante, sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée à ce titre.

## 5. LES DEMOLITIONS A PREVOIR

### 5.1. La démolition de la chaufferie (Volume 4) et du local attenant à la chaufferie (volume 5)

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais à la déconstruction de la chaufferie et de tous ses éléments, et à la remise en état du site au plus tard à la date du déménagement des résidents de l'EHPAD et en tout état de cause, dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

La remise en état du site supposera :

- Le désamiantage, le démontage et l'enlèvement de l'ensemble des éléments immobiliers et mobiliers présents sur le site ;
- La suppression de tout encombrement ;
- La dépollution du sol si besoin ;
- Le nivellement du terrain le cas échéant ;
- La remise en l'état des pignons des immeubles voisins.

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais à la déconstruction du bâti figurant sur le volume 5 en tous ses éléments, et à la remise en état du site au plus tard à la date du déménagement des résidents de l'EHPAD et en tout état de cause, dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

La remise en état du site supposera :

- Le désamiantage, le démontage et l'enlèvement de l'ensemble des éléments immobiliers et mobiliers présents sur le site ;
- La suppression de tout encombrement ;
- La dépollution du sol si besoin ;
- Le nivellement du terrain le cas échéant ;
- La remise en l'état des pignons des immeubles voisins.

Les travaux de démolition doivent permettre à la commune d'AURAY de réaliser un passage doux entre la cour (volume 7) et le cloître de l'école de musique (parcelle AP n°878), d'une largeur d'au moins deux mètres hors épaisseur des murs du cloître, pour y permettre l'accès à des personnes à mobilité réduite.

Les PARTIES reconnaissent avoir pris connaissance du permis de construire modificatif sollicité par CIR à la date du 21/11/2022 prévoyant une modification de la largeur du passage qui sera créé après la démolition du bâti figurant sur les volumes 4 et 5. Les PARTIES reconnaissent que le volume 5 doit être compris comme intégrant l'emprise de 61 cm de largeur sur le jardin intégré au volume 8, et ce conformément au plan de masse annexé au présent protocole.

La commune d'AURAY se réserve le droit de ne pas procéder à l'acquisition des volumes 4 et 5 si la réalisation de ce passage doux, d'une largeur au moins 2 mètres, épaisseur du mur du cloître de l'école de musique exclu, est impossible, et ce sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée à quelque titre que ce soit.

## **5.2. L'inertage des cuves à fioul**

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais à l'inertage des cuves à fioul alimentant le groupe électrogène situé dans la Cour et à la remise en état du site au plus tard dans un délai de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022, et dès la fin de l'usage des équipements de secours.

## **5.3. Le démantèlement du groupe électrogène**

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais au démantèlement du groupe électrogène situé dans le volume 7 et à la remise en état du site au plus tard dans un délai de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022, et dès la fin de l'usage du groupe électrogène.

## **6. AUTRES TRAVAUX OU DILIGENCES A PREVOIR**

### **6.1. Travaux ou diligences à effectuer à l'initiative du CHBA**

Le CHBA s'engage à installer, à ses frais, une vanne de coupure et un compteur calorifique dans la chapelle (pour permettre les travaux à la charge de FPP concernant la réalisation d'une distribution de chauffage temporaire à partir de la sous station de chauffage installée dans le local de la chapelle) au plus tard au 1er trimestre de l'année 2023.

Le CHBA s'engage à mettre en fonctionnement le chauffage situé au sein de la chapelle (volume 6) dès la signature du présent protocole et jusqu'au dernier jour du mois d'avril.

Le CHBA s'engage à mettre en fonctionnement le chauffage situé au sein de la chapelle (volume 6) du premier jour du mois de novembre au dernier jour du mois d'avril de chaque année.

Le CHBA s'engage à laisser à la Ville d'AURAY la libre disposition du système de thermostat.

La commune d'AURAY s'engage à prendre en charge financièrement les fluides nécessaires au fonctionnement du chauffage et l'installation d'un compteur individuel séparé.

Cet engagement s'éteint dès la date du déménagement des résidents de l'EHPAD.

### **6.2. Travaux à effectuer sur le bien à l'initiative de la société FPP**

Dans le cadre de l'opération de restauration immobilière, la société FPP effectuera, à ses frais, les travaux suivants :

- Pour le rez-de-chaussée du bâtiment E, dont il est précisé qu'une hauteur de 3 mètres sera conservée entre le sol et le plafond :
  - o la mise en accessibilité du bâtiment dans l'hypothèse d'un usage futur en tant qu'établissement recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie (portes s'ouvrant dans le sens de la sortie ; ouverture de porte d'une largeur minimale de 90 cm ; ressauts des entrées ; matériaux de construction et d'aménagement intérieur résistants au feu...);
  - o la restauration ou le remplacement des menuiseries extérieures bois ;

- le traitement des parois coupe-feu autour du groupe électrogène et au plafond pour isoler les logements ;
  - le ravalement des façades ;
  - la restauration de la couverture ;
  - après réalisation d'une étude de l'état du sol, sa rénovation complète à savoir la réalisation d'une dalle béton accessible aux PMR ;
  - la dépose et la démolition des cloisons doublage portes intérieures et des murs obsolètes ;
  - les travaux de lutte contre l'humidité observée dans les murs ;
  - la mise en place de fourreaux techniques en attente ;
- Le groupe CIR a fourni à la commune d'AURAY un descriptif sommaire des travaux qu'il entend réaliser sur le bâtiment E, annexé au présent protocole.
- Pour la chapelle :
    - Le remplacement des châssis de toit en couverture EST devra être effectué par un dispositif réglementaire (SPR). Les châssis de toit visibles depuis l'espace public sont interdits.
    - Le traitement coupe-feu des puits de jour correspondants, la création d'un sas coupe-feu au droit de la sortie sud est de la chapelle ;
    - La fermeture du mur mitoyen chapelle / bâtiment C ;
    - Les travaux d'aménagement d'un couloir et d'une porte coupe-feu dans le bâtiment A permettant d'accéder pour des dispositions de visite de maintenance et entretien au balcon surplombant le volume dans lequel se situe le mobilier protégé au titre des Monuments historiques (volume Sud Est de la chapelle) ;
    - L'installation électrique et l'adduction électrique du local Nord-Est annexe de la chapelle ;
    - En sus du déclenchement du chauffage prévu *supra*, la réalisation d'une distribution de chauffage temporaire à partir de la sous station de chauffage installée dans le local, étant entendu que cette installation ne pourra être maintenue en service au-delà du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Passé cette date, la commune d'AURAY devra réaliser un système de chauffage indépendant au sein de la chapelle, la réalisation d'un point de desserte d'adduction d'eau dans le même local que celui de l'électricité, cette dernière s'engageant à maintenir des conditions d'évacuation des eaux usées.
  - FPP et/ou CIR s'engage à prendre en charge les éventuels travaux d'implantation de nouveaux réseaux en tréfonds de la Cour (Volume 2) et à ce que ces nouveaux réseaux soient implantés le long des fondations des bâtiments composant l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, et ce afin de préserver les arbres implantés sur le volume 2.

## **7. CHARGES DE COPROPRIETE AFFERENTES AU BATIMENT E (VOLUME 10)**

Le bâtiment E est destiné à être mis en copropriété.

Les PARTIES s'engagent à définir ensemble les charges de copropriété afférentes au bâtiment E, par le biais de l'établissement d'un cahier des charges de copropriété.

## **8. CONDITIONS DE JOUISSANCE DE LA COUR (VOLUME 2)**

La cour, dont la propriété reviendra à la commune d'AURAY, sera ouverte à la circulation piétonne du public.

La circulation sera fermée aux piétons à partir de 20h.

La commune d'AURAY précise que des manifestations culturelles, artistiques ou politiques sont susceptibles d'être organisées dans la cour. Ces manifestations seront ponctuelles et d'un nombre maximum de 5 fois par an.

La commune d'AURAY s'engage à avertir le groupe ESPACIL de la tenue et de l'organisation de chacune de ses manifestations, et cela par tout moyen.

## **9. TRANSACTION**

Les PARTIES garantissent :

- qu'elles disposent de tous les pouvoirs nécessaires pour signer le présent protocole transactionnel ;
- qu'elles sont seules titulaires des droits objet du présent protocole transactionnel ;
- qu'elles n'ont transféré aucun droit à agir concernant les droits visés dans le présent protocole transactionnel ; Les engagements souscrits par les PARTIES forment un ensemble indivisible, sans lequel les PARTIES n'auraient pas contracté.

Les PARTIES reconnaissent que la présente convention a valeur de transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et a en conséquence pour effet de terminer une contestation née et de prévenir une contestation à naître.

Sous réserve de sa bonne application, les PARTIES se déclarent entièrement remplies de leurs droits et demandes et reconnaissent que l'accord signé met un terme définitif aux litiges nés ou à naître.

Les PARTIES déclarent que leur consentement à la présente transaction est libre et traduit leur volonté éclairée.

Elles reconnaissent avoir disposé du temps matériel nécessaire pour étudier, négocier et arrêter les termes de la présente transaction.

## **10. CONFIDENTIALITE**

Les PARTIES s'engagent à conserver la confidentialité de ce protocole et à ne pas le divulguer à des tiers au présent acte, sous réserve toutefois des contraintes liées à leur fonctionnement interne, des éventuelles demandes émanant de l'administration fiscale, des divulgations nécessaires à l'accomplissement même de l'objet du présent protocole et des obligations de communication qui incombent aux PARTIES.

Tout manquement à cette exigence de confidentialité engagera la responsabilité de son auteur pour tous les préjudices susceptibles d'en résulter.

## 11. DOMICILE ELU

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur siège sus-indiqué.

Tout litige lié à l'interprétation, l'exécution et/ou la résiliation du présent protocole relèvera de la compétence du Tribunal administratif de RENNES.

Fait en 5 exemplaires originaux

Pour La Commune de AURAY, XXXX

Pour France Pierre Patrimoine,

Pour le Centre hospitalier  
Bretagne Atlantique,

Date de signature :

Date de signature :

Date de signature :

Signature :

Signature :

Signature :

Pour le groupe CIR,

Pour l'association syndical libre  
AURAY-HOTEL-DIEU

Date de signature :

Date de signature :

Signature :

Signature :

### **IMPORTANT :**

*Faire précéder chaque signature de la mention : « lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable et renonciation à toute instance et action »*

*Parapher chaque page y compris les annexes*

|                |
|----------------|
| <b>ANNEXES</b> |
|----------------|

|           |                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANNEXE 1  | Statuts de l'association                                                                          |
| ANNEXE 2  | Délibération du conseil municipal approuvant l'ORI                                                |
| ANNEXE 3  | Etat descriptif de division en volumes à jour du 11 novembre 2022 (société PIERRE-GE)             |
| ANNEXE 4  | Exposé de l'état descriptif de division en volumes à jour du 11 novembre 2022 (société PIERRE-GE) |
| ANNEXE 5  | Plan Masse (PC2.2) de la demande de permis de construire modificatif sollicité par CIR            |
| ANNEXE 6  | Acte authentique de cession conclu le 22 novembre 2022 entre le CHBA et CIR                       |
| ANNEXE 7  | Cahier des charges des servitudes (société PIERRE-GE)                                             |
| ANNEXE 8  | Plan des servitudes (société PIERRE-GE)                                                           |
| ANNEXE 9  | Descriptif des travaux fourni par le groupe CIR                                                   |
| ANNEXE 10 | Délibération du conseil municipal autorisant le maire à signer le présent protocole               |

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **19- DU - PRINCIPE DE L'ACQUISITION DE LA COUR ET DE LA CHAUFFERIE DU SITE DE L'HÔTEL-DIEU**

Monsieur Julien BASTIDE, 8ème adjoint, expose à l'assemblée :

L'acquisition par la ville, à l'euro symbolique pour chacun, de la cour et du bâtiment de la chaufferie du site de l'Hôtel-Dieu, cadastrés AD n°462p et désignés au plan figuratif des volumes (annexe5) par volume 2 et volume 4.

Ces bâtiments sont actuellement la propriété du Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA) qui en a voté la cession en Conseil d'Administration par la délibération n°21-08 en date du 08/12/2021.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la mutation de l'Hôtel-Dieu. En effet, une démarche volontariste et partenariale est menée par la Ville d'Auray dans le cadre de l'appel à projet "Dynamisme des centre-ville et centre-bourgs de Bretagne", en faveur d'un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il est proposé de mettre en place une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requérait le Plan Local d'Urbanisme d'Auray en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

L'acquisition par la ville, à l'euro symbolique, de la cour et du bâtiment de la chaufferie est donc menée parallèlement et complémentirement à cette opération de restauration immobilière. Le 6 juillet 2022, le conseil municipal votait en faveur de ces acquisitions. Le 14 novembre dernier, les volumes ont été actualisés précisément par un géomètre (Etat Descriptif de Division en Volumes, plan de division en volumes). C'est pourquoi la question est à nouveau inscrite à l'ordre du jour du conseil. Il est proposé d'acquérir la cour telle que décrite dans le document de géomètre ci-annexé et de concéder une servitude permettant à l'ASL de copropriétaires d'entretenir les réseaux se situant sous la cour.

L'acquisition de la cour permettra la réalisation d'un jardin ouvert au public qui se situera dans la continuité de la venelle des Augustines, permettant à terme de créer une liaison douce entre le parking de Kériolet et la rue des Peupliers.

L'acquisition de l'emplacement de la chaufferie permettra la création de cette liaison douce. Il est à noter que le CHBA démontera la chaufferie et démolira le bâtiment l'abritant à ses frais une fois que l'EHPAD situé au tripode déménagera.

Le site de l'Hôtel-Dieu a fait l'objet d'une division en volumes par le promoteur France Pierre Patrimoine qui prendra en charge les frais de cette division. Cette division a pour but de déterminer précisément les parties du site qui seront acquises par la ville, notamment au regard de l'imbrication des différents bâtis de cet ensemble immobilier. Ce document détermine également les servitudes induites par l'opération.

**Les frais de géomètre** seront pris en charge par le groupe immobilier France Pierre Patrimoine et **les frais de notaire** seront pris en charge par la ville.

L'acte notarié sera rédigé par la SCP Christian HADDAD, Anna DUFFO- LE STRAT et David RAULT , sise 3bis rue Louis Billet, à Auray.

Annexes :

- Extrait cadastral
- Délibération n°21-08, en date du 08/12/2021, du Conseil d'Administration du CHBA ;
- Délibération du Conseil Municipal d'Auray en date du 06/07/2022 relative au principe de l'acquisition de la cour, du tréfonds de la cour et de la chaufferie du site de l'Hôtel-Dieu ;
- Protocole d'accord
- État descriptif de division en volumes
- Plan de division en volumes
- Cahier des servitudes (version de 06/2022)
- Plan figuratif des servitudes
- Statuts de l'ASL

Vu le budget de la commune ;

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L 1, L 2141-1 et L 3112-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray ;

Vu la délibération n°21-08 en date du 08/12/2021, du Conseil d'Administration du CHBA ;

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Auray en date du 06/07/2022 relative au principe de l'acquisition de la cour, du tréfonds de la cour et de la chaufferie du site de l'Hôtel-Dieu ;

Vu le plan de division en volumes ;

Vu l'État Descriptif de Division en volumes ;

Vu le cahier des servitudes générales et particulières entre volumes ;

Vu le plan des servitudes ;

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme du 29 novembre 2022 ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

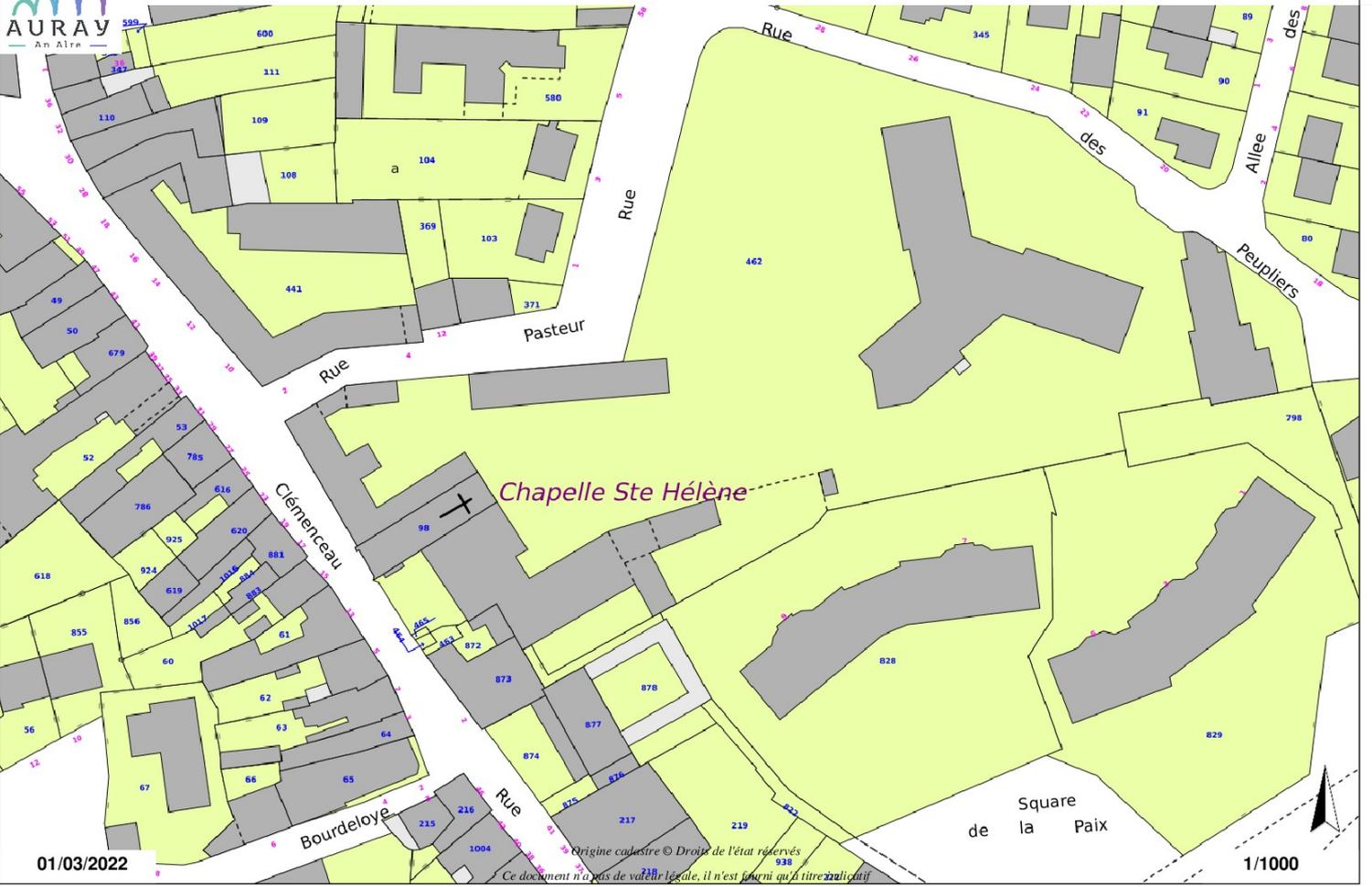
Le conseil municipal :

- **APPROUVE** l'acquisition et l'incorporation dans le domaine public de la cour et du bâtiment de la chaufferie, cadastrés AD N°462p et désignés au plan figuratif des volumes, actualisé le 14/11/2022 et annexé à la délibération, par volume 2 et volume 4 au prix de l'euro symbolique chacun ;

- **DÉSIGNE** la SCP Christian HADDAD, Anna DUFFO- LE STRAT et David RAULT , sise 3bis rue Louis Billet, à Auray, pour la rédaction de l'ensemble des actes ;

- **APPROUVE** la prise en charge par la ville des frais de notaire ;

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer les actes notariés et toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette transaction.



01/03/2022

Origine cadastrale © Droits de l'état réservés.  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif.

1/1000



CENTRE HOSPITALIER BRETAGNE ATLANTIQUE

## DELIBERATION N° 21-08

\*\*\*\*\*

**Objet : Cession de la Chapelle Sainte Hélène, Auray, située sur les parcelles cadastrées ADn°98 et AD N°462 partiellement – Commune d'Auray**

### **A la Ville de Auray**

A l'invitation du Président, le Directeur expose, au Conseil, que le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique programme la cession de l'ensemble immobilier, constitué de l'Hôtel Dieu, de ses dépendances et de la Chapelle Sainte Hélène (ensemble se développant sur les rues Clémenceau et Pasteur à AURAY).

Lors du Conseil de Surveillance du 30 juin dernier, le Conseil de Surveillance a statué, dans le cadre des délibérations 21-02 et 21-03, du déclassement et de la cession du bien immobilier (hors chapelle) au promoteur immobilier France Pierre Domaine.

La Chapelle Sainte Hélène, se situant sur les parcelles AD 462 partiellement et n°98 total, est imbriquée dans ce complexe immobilier. C'est donc l'ensemble non utilisé par le CHBA qui doit être cédé concomitamment.

La Chapelle Sainte Hélène, nommé bâtiment A, constitue un bien du domaine public et n'a pas fait l'objet d'un déclassement, en raison de l'existence d'une activité culturelle et culturelle. Afin de maintenir son intégration dans le domaine public, une cession à une collectivité publique est nécessaire. La Commune d'Auray est concernée en priorité au regard de l'occupation culturelle active de la Chapelle et des activités culturelles publiques s'y déroulant régulièrement.

Ce bien sera isolé de toutes les utilités appartenant à l'EHPAD (eaux, électricité, chaufferie, assainissement, etc) dans le cadre de la reconversion du site aux frais de l'acquéreur du surplus de la propriété. La formalisation de cette cession reste assujettie aux instances respectives de la Commune et de l'Etablissement de Santé, soit au en conseil municipal pour la Ville d'Auray et en conseil de surveillance pour le CHBA.

La cession de ce bien sera d'une valeur symbolique d'1€.

En conséquence, le conseil de surveillance

Autorise le Directeur à signer l'acte de vente aux conditions ci-dessus énoncées au profit de la Ville de Auray

Moyennant le prix symbolique d'UN EURO (1 EUR) hors taxe, qui sera payable comptant le jour de la cession.

Confie la rédaction de l'acte authentique de vente devant authentifier cette mutation à la SCP BOUTEILLER MAIRE CHABRAN BOUTIN, notaires à VANNES (56000), 24 rue des Chanoines,

Décide que l'ensemble des frais afférents à cette mutation sera à la charge de l'acquéreur,

Donne pouvoir au Directeur pour signer tout acte/document et pour accomplir toute formalité nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération, considérant les conditions suspensives à apporter à la vente.

\*\*\*\*\*

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L 6141-1, L 6143-1 et L 6143-7 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L 3111-1 et L 2221-1 ;

Vu l'offre du promoteur FRANCE PIERRE PATRIMOINE consentie pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AD n°462 pour partie, AD n°465 et section AD n°98 sur la commune d'Auray.

Vu la Délibération N° 21-02 du Conseil de Surveillance du 30 juin 2021 approuvant le déclassement du bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée AD n°462 pour partie et AD n°465 sur la commune d'Auray

Vu la Délibération N° 21-03 du Conseil de Surveillance du 30 juin 2021 approuvant la cession du bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée AD n°462 pour partie et AD n°465 sur la commune d'Auray, au profit du promoteur FRANCE PIERRE PATRIMOINE.

Le conseil

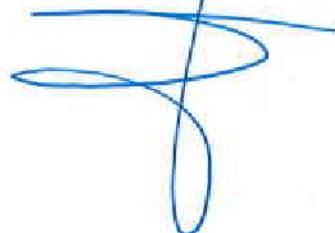
Décide d'émettre un avis favorable à l'unanimité pour la vente du dit bien La Chapelle Sainte Hélène au profit de la Ville de AURAY.

La présente délibération est transmise à l'autorité compétente

Vannes le 8 décembre 2021

Le Président

M. David ROBO



Département du Morbihan  
Arrondissement de LORIENT  
Mairie d'AURAY (56400)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Le mercredi 6 juillet 2022 à 18 HEURES 00**, le conseil municipal de la commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le 29 juin 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de Madame Claire MASSON, Maire.

La séance a été publique.

**Etaient Présents à la présente délibération :**

Madame Claire MASSON, Monsieur Pierrick KERGOSIEN, Madame Marie LE CROM, Monsieur Jean-François GUILLEMET, Monsieur Tangi CHEVAL, Madame Myriam DEVINGT, Monsieur Benoît LE ROL, Madame Marie DUBOIS, Monsieur Julien BASTIDE, Madame Chantal SIMON, Madame Céline SPILBAUER, Madame Nathalie GUEMY, Monsieur Jean-Pierre SAUVAGEOT, Monsieur Gurban NICOL, Monsieur Edouard LASBLEY, Monsieur Pierre LE SCOUARNEC, Madame Claire PARENT MER, Madame Aurore HAREL, Madame Adeline AGENEAU, Monsieur Jean-Baptiste LE GUENNEC, Madame Charlotte NORMAND, Monsieur Patrick GEINDRE, Monsieur Jean-Yves MAHEO, Madame Isabelle GUIBERT-FAICHAUD, Madame Françoise NAEL, Monsieur Bertrand VERGNE, Madame Marie-Paule LE PEVEDIC, Monsieur Benoît GUYOT, Monsieur Pierre-Yves CYFFERS, Madame Romy BIHAN

**Absents excusés :**

Madame Adeline FERNANDEZ (procuration donnée à Madame Marie LE CROM), Monsieur Stéphane RENAULT (procuration donnée à Madame Chantal SIMON), Madame Emmanuelle HERVIO (procuration donnée à Monsieur Benoît GUYOT)

**Secrétaires de séance : Monsieur Gurban NICOL, Mme Françoise NAEL**

**20- DU - PRINCIPE DE L'ACQUISITION DE LA COUR, DU TRÉFONDS DE LA COUR ET DE LA CHAUFFERIE DU SITE DE L'HÔTEL-DIEU**

Monsieur Julien BASTIDE, 9ème adjoint, expose à l'assemblée :

L'acquisition par la ville, à l'euro symbolique pour chacun, de la cour, du tréfonds de la cour et du bâtiment de la chaufferie du site de l'Hôtel-Dieu, cadastrés AD n°462p et désignés au plan figuratif des volumes (annexe4) par volume 2, volume 4 et volume 7.

Ces bâtiments sont actuellement la propriété du Centre Hospitalier Bretagne Atlantique (CHBA) qui en a voté la cession en Conseil d'Administration par la délibération n°21-08 en date du 08/12/2021.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre de la mutation de l'Hôtel-Dieu. En effet, une démarche volontariste et partenariale est menée par la Ville d'Auray dans le cadre de l'appel à projet "Dynamisme des centre-ville et centre-bourgs de Bretagne", en faveur d'un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il est proposé de mettre en place une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requiert le Plan Local d'Urbanisme d'Auray en vigueur actuellement pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

L'acquisition par la ville, à l'euro symbolique, de la cour, du tréfonds de la cour et du bâtiment de la chaufferie sont donc menées parallèlement et complémentaires à cette opération de restauration immobilière.

L'acquisition de la cour permettra la réalisation d'un jardin ouvert au public qui se situera dans la continuité de la venelle des Augustines, permettant à terme de créer une liaison douce entre le parking de Kériolet et la rue des Peupliers.

Le site de l'Hôtel-Dieu doit faire l'objet d'une division en volumes par le promoteur France Pierre Patrimoine qui prendra en charge les frais de cette division. Cette division a pour but de déterminer précisément les parties du site qui seront acquises par la ville, notamment au regard de l'imbrication des différents bâtis de cet ensemble immobilier. Ce document détermine également les servitudes induites par l'opération.

**Les frais de géomètre** seront pris en charge par le groupe immobilier France Pierre Patrimoine et **les frais de notaire** seront pris en charge par la ville.

L'acte notarié sera rédigé par la SCP Christian HADDAD, Anna DUFFO- LE STRAT et David RAULT , sise 3bis rue Louis Billet, à Auray.

Annexes :

- Extrait cadastral
- Délibération n°21-08, en date du 08/12/2021, du Conseil d'Administration du CHBA ;
- État descriptif de division en volumes
- Plan de division en volumes
- Plan figuratif des volumes
- Cahier des servitudes
- Plan figuratif des servitudes

Vu le budget de la commune ;

Vu les dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L 1, L 2141-1 et L 3112-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 26 janvier 2022 ;

Vu la délibération n°21-08 en date du 08/12/2021, du Conseil d'Administration du CHBA ;

Vu le plan de division en volumes ;

Vu l'État Descriptif de Division en volumes ;

Vu le cahier des servitudes générales et particulières entre volumes ;

Vu le plan des servitudes ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission d'urbanisme du 23 juin 2022 ;

Considérant que dans le cadre de l'appel à projet « Dynamisme des centre-ville et centres-bourgs de Bretagne », la commune mène un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

Considérant que le projet concerne l'ensemble immobilier de l' Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°98 et AD n°465.

Considérant que cet ensemble est dégradé et vacant depuis plusieurs années, et qu'il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Considérant que la reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser

l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requiert le Plan Local d'Urbanisme d'Auray pour toute opération de plus de 10 logements.

Considérant que le propriétaire du site, sis sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°465 et AD n°98, sur lequel se trouve l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu, est le Centre Hospitalier de Bretagne Atlantique.

Considérant qu'une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 du code de l'urbanisme, a été mise en œuvre.

Considérant que par délibération du Conseil municipal du 26 janvier 2022, la Commune a accepté le principe du recours à cette procédure, approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière et a sollicité du Préfet la mise en enquête publique dudit dossier, en vue de déclarer d'utilité publique les travaux de mise en état d'habitabilité de l'ensemble immobilier dont s'agit.

Considérant qu'afin de concilier les impératifs de continuité des services encore en place, les nécessités d'effectuer des travaux et la gestion de l'opération de restauration immobilière, les parties prenantes au projet doivent s'entendre aux fins, d'une part, de formaliser des cessions et des baux, et d'autre part, de constituer des servitudes sur les immeubles concernés.

Considérant que l'ensemble des opérations envisagées sera retranscrit au sein d'un protocole d'accord ;

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (33 voix pour),

Le conseil municipal :

- **APPROUVE** le principe de l'acquisition et l'incorporation dans le domaine public de la cour, du tréfonds de la cour et du bâtiment de la chaufferie, cadastrés AD N°462p et désignés au plan figuratif des volumes (annexe 4) par volume 2, volume 4 et volume 7 au prix de l'euro symbolique chacun sous réserve de la validation technique et juridique de la division en volumes des bâtiments ;

- **DÉSIGNE** la SCP de notaires Christian HADDAD, Anna DUFFO- LE STRAT et David RAULT , sise 3bis rue Louis Billet, à Auray, pour la rédaction de l'ensemble des actes ;

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer le protocole d'accord décrivant l'ensemble des actes liés à l'opération entre les parties ;

- **APPROUVE** la prise en charge par la ville des frais de notaire ;

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer les actes notariés et toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette transaction.

**Pour extrait conforme,**

**Mme le Maire**

**Claire MASSON**

Signé par : Claire MASSON  
Date : 08/07/2022  
Qualité : Madame le Maire

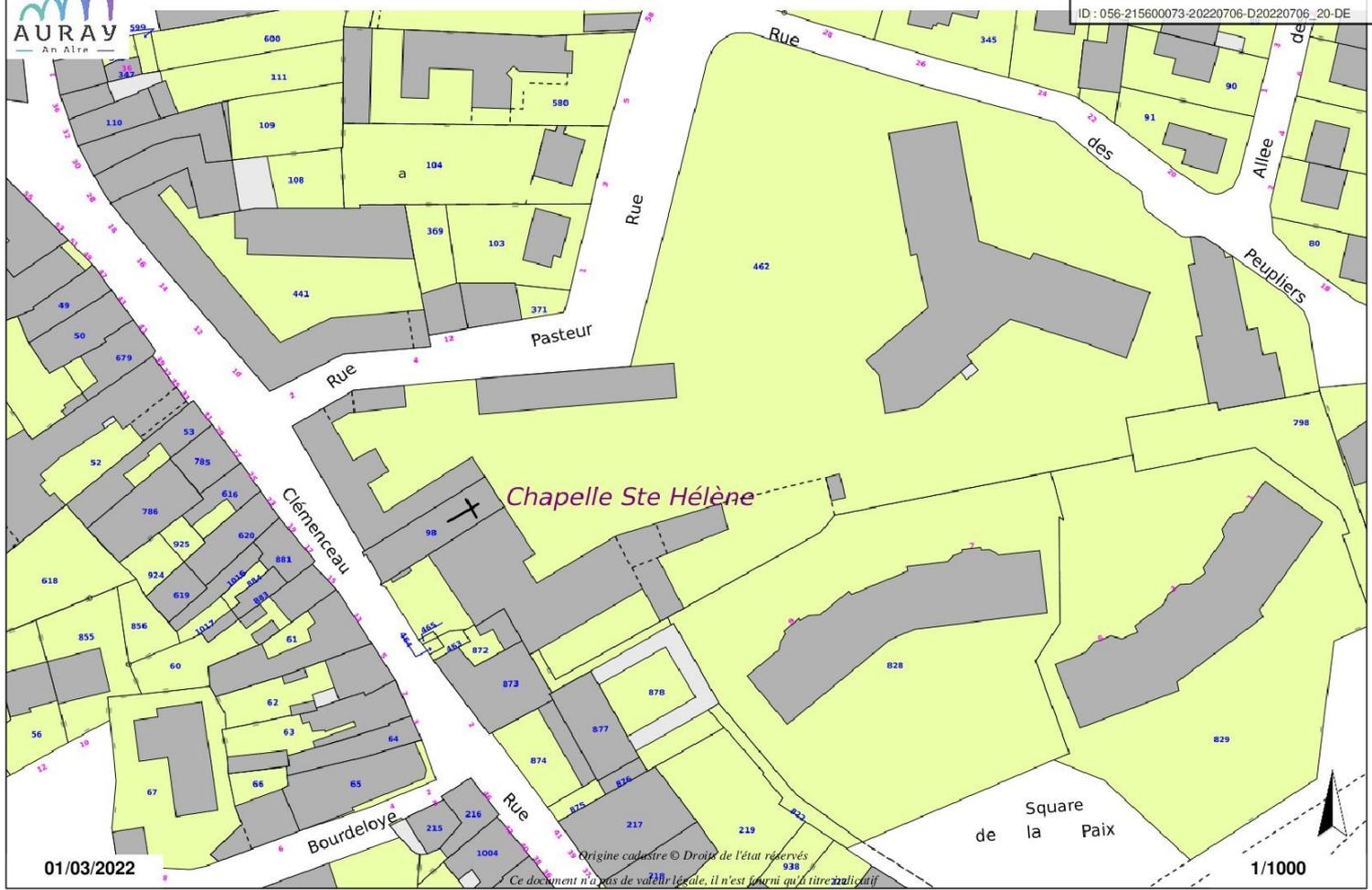


#signature#



Commune d'AURAY

Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
Reçu en préfecture le 11/07/2022  
Affiché le 11/07/2022  
ID : 056-215600073-20220706-D20220706\_20-DE



01/03/2022

Origine cadastrale © Droits de l'état réservés 938  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre informatif

1/1000



**CENTRE HOSPITALIER BRETAGNE ATLANTIQUE**

**DELIBERATION N° 21-08**

\*\*\*\*\*

**Objet : Cession de la Chapelle Sainte Hélène, Auray, située sur les parcelles cadastrées ADn°98 et AD N°462 partiellement – Commune d'Auray**

**A la Ville de Auray**

A l'invitation du Président, le Directeur expose, au Conseil, que le Centre Hospitalier Bretagne Atlantique programme la cession de l'ensemble immobilier, constitué de l'Hôtel Dieu, de ses dépendances et de la Chapelle Sainte Hélène (ensemble se développant sur les rues Clémenceau et Pasteur à AURAY).

Lors du Conseil de Surveillance du 30 juin dernier, le Conseil de Surveillance a statué, dans le cadre des délibérations 21-02 et 21-03, du déclassement et de la cession du bien immobilier (hors chapelle) au promoteur immobilier France Pierre Domaine.

La Chapelle Sainte Hélène, se situant sur les parcelles AD 462 partiellement et n°98 total, est imbriquée dans ce complexe immobilier. C'est donc l'ensemble non utilisé par le CHBA qui doit être cédé concomitamment.

La Chapelle Sainte Hélène, nommé bâtiment A, constitue un bien du domaine public et n'a pas fait l'objet d'un déclassement, en raison de l'existence d'une activité culturelle et culturelle. Afin de maintenir son intégration dans le domaine public, une cession à une collectivité publique est nécessaire. La Commune d'Auray est concernée en priorité au regard de l'occupation culturelle active de la Chapelle et des activités culturelles publiques s'y déroulant régulièrement.

Ce bien sera isolé de toutes les utilités appartenant à l'EHPAD (eaux, électricité, chaufferie, assainissement, etc) dans le cadre de la reconversion du site aux frais de l'acquéreur du surplus de la propriété. La formalisation de cette cession reste assujettie aux instances respectives de la Commune et de l'Etablissement de Santé, soit au en conseil municipal pour la Ville d'Auray et en conseil de surveillance pour le CHBA.

La cession de ce bien sera d'une valeur symbolique d'1€.

En conséquence, le conseil de surveillance

Autorise le Directeur à signer l'acte de vente aux conditions ci-dessus énoncées au profit de la Ville de Auray

Moyennant le prix symbolique d'UN EURO (1 EUR) hors taxe, qui sera payable comptant le jour de la cession.

Confie la rédaction de l'acte authentique de vente devant authentifier cette mutation à la SCP BOUTEILLER MAIRE CHABRAN BOUTIN, notaires à VANNES (56000), 24 rue des Chanoines,

Décide que l'ensemble des frais afférents à cette mutation sera à la charge de l'acquéreur,

Donne pouvoir au Directeur pour signer tout acte/document et pour accomplir toute formalité nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération, considérant les conditions suspensives à apporter à la vente.

\*\*\*\*\*

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L 6141-1, L 6143-1 et L 6143-7 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L 3111-1 et L 2221-1 ;

Vu l'offre du promoteur FRANCE PIERRE PATRIMOINE consentie pour l'acquisition de la parcelle cadastrée AD n°462 pour partie, AD n°465 et section AD n°98 sur la commune d'Auray.

Vu la Délibération N° 21-02 du Conseil de Surveillance du 30 juin 2021 approuvant le déclassement du bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée AD n°462 pour partie et AD n°465 sur la commune d'Auray

Vu la Délibération N° 21-03 du Conseil de Surveillance du 30 juin 2021 approuvant la cession du bien immobilier situé sur la parcelle cadastrée AD n°462 pour partie et AD n°465 sur la commune d'Auray, au profit du promoteur FRANCE PIERRE PATRIMOINE.

Le conseil

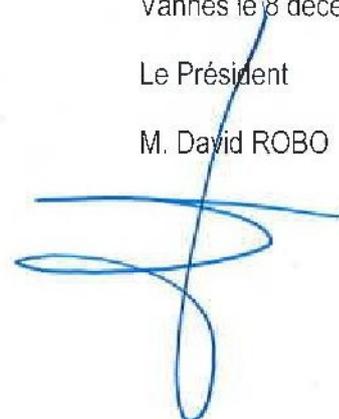
Décide d'émettre un avis favorable à l'unanimité pour la vente du dit bien La Chapelle Sainte Hélène au profit de la Ville de AURAY.

La présente délibération est transmise à l'autorité compétente

Vannes le 8 décembre 2021

Le Président

M. David ROBO





**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**PIERRE-GE**

**PIERRE MAIORE**

**GÉOMETRE EXPERT-FONCIER D.P.L.G**

DIPLOMÉ DE L'ICM OUEST - RICS

EXPERT DE JUSTICE PRÈS DE LA COUR D'APPEL DE RENNES

PIERREGE.44@GMAIL.COM

PD: 06 03 61 06 68

BP 28744

44187 NANTES CEDEX 04

**Département du Morbihan (56)**

**VILLE DE AURAY**

**Rue Georges Clémenceau**

**Rue Pasteur**

**Parcelles AD N°98, 462p et 465**

**« HOTEL DIEU »**

**PRO**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN  
VOLUMES**

Nantes, le 7 juin 2022

Etat Descriptif de division en Volumes – Dossier : 2021.075

## EXPOSE LIMINAIRE

L'immeuble objet de la présente division en volumes est situé commune de AURAY (Département du Morbihan - 56), rue Georges Clémenceau, rue Pasteur,

Il figure au cadastre de la commune de AURAY section AD N° 98, 462p et 465 pour une contenance cadastrale de quarante-cinq ares et quatre-vingt-un centiares (45a 81ca).

Le présent Etat Descriptif de Division en Volumes est réalisé sur la base des plans de permis de construire datés d'octobre 2021 transmis par le maître d'ouvrage.

Vue l'imbrication des locaux, leur affectation, le propriétaire actuel ne souhaitant pas être soumis au régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 a décidé de faire établir en mai 2022, par Pierre MAÏORE, Géomètre-Expert foncier à NANTES, un Etat Descriptif de Division en Volumes, sur l'assiette foncière des parcelles cadastrées AD N° 98, 462p et 465 pour une contenance cadastrale de quarante-cinq ares et quatre-vingt-un centiares (45a 81ca).

Il n'existe aucune partie commune ni de quote-part indivise dans le sol entre les différents volumes, qui seront totalement indépendants les uns des autres.

Un réseau de servitudes régit les rapports entre les volumes, en fonction des caractéristiques des lieux.

**PRO**

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

### ARTICLE 1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES

L'ensemble immobilier est formé de plusieurs sous-ensembles d'une affectation hétérogène dotés d'une certaine indépendance technique et fonctionnelle.

Pour cette raison, le propriétaire actuel de cet ensemble immobilier a décidé d'établir un état descriptif de division volumétrique et de le diviser en **ONZE (11)** volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des VOLUMES et d'autre part, pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque VOLUME ainsi créé peut être librement subdivisé en deux ou plusieurs VOLUMES par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs VOLUMES contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de VOLUMES et de leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire peut toujours modifier le ou les VOLUMES lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il peut notamment en modifier ou changer la destination, la désignation, l'affectation ou les conditions de jouissance. Il peut aussi soumettre librement son ou ses VOLUMES au régime de la copropriété. Toutes ces opérations seront réalisées librement par les propriétaires des volumes sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

Les cotes NGF altimétriques des VOLUMES ci-après sont rattachées au système général de la France (cotes NGF normales – Système I.G.N. 69).

Les superficies des BASES (parties des volumes ou sous volumes) correspondent aux superficies PERIMETRIQUES des BASES formant les parties de VOLUMES ou SOUS-VOLUMES ; elles sont arrondies au mètre carré.

Pour les besoins du présent état descriptif de division, les plans figuratifs des volumes ont été établis par Pierre MAÏORE, géomètre-expert foncier à NANTES à partir des plans fournis par le Maître d'Ouvrage.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier, objet du présent état descriptif de division volumétrique est situé commune de AURAY (Département du Morbihan - 56).

L'assiette foncière est constituée par un terrain figurant au cadastre de la ville d'AURAY sous les références cadastrales suivantes :

| SECTION                      | N°   | CONTENANCE<br>CADASTRALE |    |    |
|------------------------------|------|--------------------------|----|----|
|                              |      | ha                       | a  | ca |
| AD                           | 98   |                          | 2  | 18 |
| AD                           | 462p |                          | 43 | 59 |
| AD                           | 465  |                          |    | 4  |
| Contenance cadastrale totale |      |                          | 45 | 81 |

Il joint :

- AU NORD                                    Domaine public
- A L'OUEST                                Domaine public
- AU SUD                                    Domaine public
- A L'EST                                    Parcelle AC60

## **ARTICLE 3 – SERVITUDES GENERALES GREVANT LE TERRAIN D'ASSIETTE OU BENEFICIAIRE AU TERRAIN D'ASSIETTE**

A renseigner par le Notaire, rédacteur de l'acte

## **ARTICLE 4 – DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La désignation générale de l'immeuble faisant l'objet du présent Etat Descriptif de Division sera la suivante :

Un ensemble immobilier sis à AURAY (Département du Morbihan - 66) comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre (partie des volumes 1 et 2), de la pleine terre et des fondations (partie des volumes 3, 4, 5, 6, 9, 10 et 11),
- Au sol, sursol et surplomb : des bâtiments et un espace d'air (partie des volumes 3, 4, 5, 9, 10 et 11), une chapelle et un espace d'air (partie du volume 6), de la pleine terre, du mobilier urbain et un espace d'air (volume 7).

## ARTICLE 5 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'ensemble immobilier défini par le présent état descriptif de division volumétrique est divisé en **ONZE VOLUMES (11)**.

### VOLUME UN (1) – Volume ASL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre.

| VOLUME | DESIGNATION  | NIVEAU   | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE       |
|--------|--------------|----------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|--------------|
| UN (1) | Pleine terre | Tréfonds | 1A      | 4 581              | Sans limitation de profondeur      | +28.00m                            | 1     | Verte claire |

ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par la totalité de l'emprise au sol du terrain

#### LIMITE HORIZONTALES

La limite horizontale entre les volumes est définie jusqu'à la cote NGF +28

LE VOLUME UN (1) COMPREND :

De la pleine terre.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME DEUX (2) – Volume BAIL EMPHYTEOTIQUE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol: Une partie de cour à aménager et un espace d'air.

| VOLUME   | DESIGNATION  | NIVEAU   | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|--------------|----------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| DEUX (2) | Pleine terre | Tréfonds | 2A         | 1 272                 | +28.00m                                     | +30.00m                                     | 2     | Canard |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol au droit des bâtiments existants identifié par les volumes V3, V4, V6, V8, V9, V10, V11

### LIMITE HORIZONTALES

La limite horizontale entre les volumes est définie jusqu'à la cote +30 NGF

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

De la pleine terre et une partie de cour au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME TROIS (3) – Volume ESPACIL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol et surplomb : un bâtiment et un espace d'air au-dessus.

| VOLUME    | DESIGNATION                                  | NIVEAU                                     | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|-----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| TROIS (3) | Pleine terre, fondations,<br>bâtiment et air | Tréfonds,<br>sol, sursol<br>et<br>surplomb | 3A         | 299                   | +30.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 5 | Bleue  |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise bâti du volume, étant précisé que les murs périmétriques qui le composent sont privatifs au-dit volume.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

### LE VOLUME TROIS (3) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment et un espace d'air.

### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME QUATRE (4) – Volume CHAUFFERIE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds, en sol, sursol et surplomb : Une chaufferie.

| VOLUME     | DESIGNATION | NIVEAU                                     | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|------------|-------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| QUATRE (4) | Chaufferie  | Tréfonds,<br>sol, sursol<br>et<br>surplomb | 4A         | 59                    | +30.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 5 | Orange |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol du volume.

Les murs périmétriques du volume sont privatifs audit volume.

Le mur séparant le volume 4 et le volume 9 est privatif au volume 9.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME QUATRE (4) COMPREND :

Une chaufferie.

### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME QUATRE (5) – Volume FRANCE PATRIMOINE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol et surplomb : un espace d'air.

| VOLUME   | DESIGNATION                                  | NIVEAU                                     | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| CINQ (5) | Pleine terre, fondations,<br>bâtiment et air | Tréfonds,<br>sol, sursol<br>et<br>surplomb | 5A         | 83                    | +30.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 5 | Verte  |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

Le volume est constitué d'un espace d'air entouré de murs propriété des volumes V3, V4, V9.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME CINQ (5) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un espace d'air.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME SIX (6) – Volume CHAPELLE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol et surplomb : une chapelle et de l'air.

| VOLUME  | DESIGNATION                               | NIVEAU                            | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|---------|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| SIX (6) | Pleine terre, fondations, chapelle et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 6A         | 368                   | +30.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 5 | Rose   |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol de la chapelle et des murs qui la composent

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 des volumes 9 et 10, les murs entre les volumes 6 et les volumes 9 et 10 sont privatifs au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 des volumes 9 et 10, les murs entre les volumes 6 et les volumes 9 et 10 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME SIX (6) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, une chapelle et un espace d'air.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME SEPT (7) – Volume COUR

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En sol, sursol et surplomb : de la pleine terre, une cour à aménager et une espace d'air au-dessus.

| VOLUME   | DESIGNATION                          | NIVEAU                            | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|----------|
| SEPT (7) | Pleine terre, mobilier urbain et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 7A         | 1 272                 | +30.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 3 à 5 | Violette |

ETANT PRECISE ICI QUE

LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par les murs des constructions contiguës à ladite cour et par une espace de stationnements et de locaux vélos à l'Est, au droit du volume 10.

LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME SEPT (7) COMPREND :

De la pleine terre, du mobilier urbain et de l'air au dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME HUIT (8) – Volume G. ELECTROGENE HOPITAL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En rez-de-chaussée : un espace de deux pièces.

| VOLUME   | DESIGNATION        | NIVEAU | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|--------------------|--------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|----------|
| HUIT (8) | Groupe électrogène | Sol    | 8A         | 50                    | +31.39m                                     | +34.36m                                     | 4     | Moutarde |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

Le volume est constitué d'un espace d'air entouré de murs propriété du volume 10.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume V8 est limité en hauteur par la sous-face du plancher haut dont la structure et les solives restent la propriété du volume 10.

Le plancher bas du volume est propriété du volume 10.

LE VOLUME CINQ (8) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un espace d'air constituant deux pièces.

PRO

## VOLUME NEUF (9) – Volume COPROPRIETE 1

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol et surplomb : un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                            | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|----------|
| NEUF (9) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 9A         | 876                   | +30.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 5 | Moutarde |

### ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Les murs périmétriques entre les volumes V2, V4, V5, V7 et le volume 9 sont privatifs à volumes 9.

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 et le volume 9, ce mur est privatif au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 et le volume 9, les murs entre les volumes 6 et le volumes 9 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

#### LE VOLUME NEUF (9) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment et un espace d'air.

#### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME DIX (10) – Volume COPROPRIETE 2

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol et surplomb : un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                            | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE     |
|----------|-------------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|------------|
| DIX (10) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 10A     | 542                | +30,00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5 | Jaune pâle |

### ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Les murs périmétriques entre les volumes V2, V7 et le volume 10 sont privatifs au volumes 10.

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 et le volume 10, ce mur est privatif au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 et le volume 10, les murs entre les volumes 6 et le volumes 10 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

#### LE VOLUME DIX (10) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment et un espace d'air.

#### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

### VOLUME ONZE (11) – Volume COPROPRIETE 3

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, sursol et surplomb : un bâtiment, une zone de stationnements et un espace d'air au-dessus

| VOLUME    | DESIGNATION                | NIVEAU             | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS  | TEINTE   |
|-----------|----------------------------|--------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------|----------|
| ONZE (11) | Pleine terre et fondations | Tréfonds           | 11A     | 1 082              | +30.00m                            | +31.39m                            | 2 et 3 | Bordeaux |
|           | Bâtiment                   | Sol                | 11B     | 1 032              | +31.39m                            | +34.36m                            | 4      |          |
|           | Air                        | Sursol et surplomb | 11C     | 1 082              | +34.36m                            | Sans limitation en élévation       | 5      |          |

ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Les murs séparant le volume 11 des volumes contigus, V2, V7 sont privatifs à V11  
 Quand la partie non bâtie du Volume V11 est contiguë à un volume bâti, les murs sont privatifs au volume bâti.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME ONZE (11) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment et de l'air.

#### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## PLANS

Est demeuré ci-annexé, un jeu de plans teintés établis par Pierre MAÏORE, géomètre-expert foncier à NANTES.

### TABLEAU RECAPITULATIF

Pour les besoins de la publicité foncière, les VOLUMES ci-dessus sont succinctement rapportés dans le tableau ci-dessous :

| VOLUME | SITUATION DES VOLUMES                   | NATURE                                  |
|--------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| V1     | sans limitation de profondeur / +28.00m | Pleine terre                            |
| V2     | +28.00m / +30.00m                       | Pleine terre                            |
| V3     | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations, bâtiment, air |
| V4     | +30.00m / sans limitation en élévation  | Chaufferie                              |
| V5     | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations, bâtiment, air |
| V6     | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations, chapelle, air |
| V7     | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, mobilier urbain, air      |
| V8     | +31.39m / +34.36m                       | Groupe électrogène                      |
| V9     | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations, bâtiment, air |
| V10    | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations, bâtiment, air |
| V11    | +30.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations, bâtiment, air |

## TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES

| VOLUME     | DESIGNATION                               | NIVEAU                            | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS  | TEINTE       |
|------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------|--------------|
| UN (1)     | Pleine terre                              | Tréfonds                          | 1A      | 4 581              | Sans limitation de profondeur      | +28.00m                            | 1      | Verte claire |
| DEUX (2)   | Pleine terre                              | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 2A      | 1 272              | +28.00m                            | +30.00m                            | 2      | Canard       |
| TROIS (3)  | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 3A      | 299                | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5  | Bleue        |
| QUATRE (4) | Chaufferie                                | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 4A      | 59                 | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5  | Orange       |
| CINQ (5)   | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 5A      | 83                 | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5  | Verte        |
| SIX (6)    | Pleine terre, fondations, chapelle et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 6A      | 368                | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5  | Rose         |
| SEPT (7)   | Pleine terre, mobilier urbain et air      | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 7A      | 1 272              | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 3 à 5  | Violette     |
| HUIT (8)   | Groupe électrogène                        | Sol                               | 8A      | 50                 | +31.39m                            | +34.36m                            | 4      | Moutarde     |
| NEUF (9)   | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 9A      | 876                | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5  | Marine       |
| DIX (10)   | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, sol, sursol et surplomb | 10A     | 542                | +30.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 5  | Jaune pâle   |
| ONZE (11)  | Pleine terre et fondations                | Tréfonds                          | 11A     | 1 082              | +30.00m                            | +31.39m                            | 2 et 3 | Bordeaux     |
|            | Bâtiment                                  | Sol                               | 11B     | 1 032              | +31.39m                            | +34.36m                            | 4      |              |
|            | Bâtiment et air                           | Sursol et surplomb                | 11C     | 1 082              | +34.36m                            | Sans limitation en élévation       | 5      |              |

Nantes, le 7 juin 2022

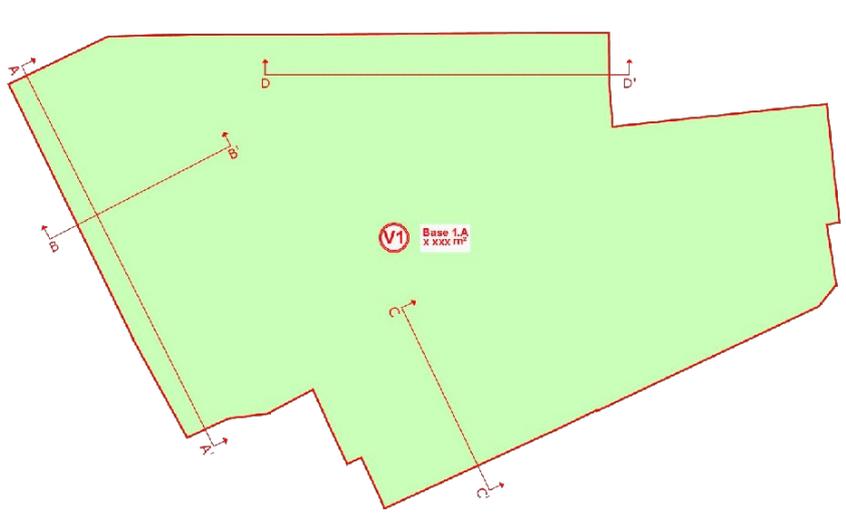
Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
Reçu en préfecture le 11/07/2022  
Affiché le 11/07/2022  
ID : 056-216600073-20220706-D20220706\_20-DE

 Volume UN (1) : Volume ASI.

Parcelles AD n°98, 462p et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au tréfonds : sans limitation de profondeur  
jusqu'à la cote NGF +28.00m  
Echelle: 1/500ème



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique

N ref : N 2021\_00  
Nantes, le 1er juin 2022

EDDV 1/7

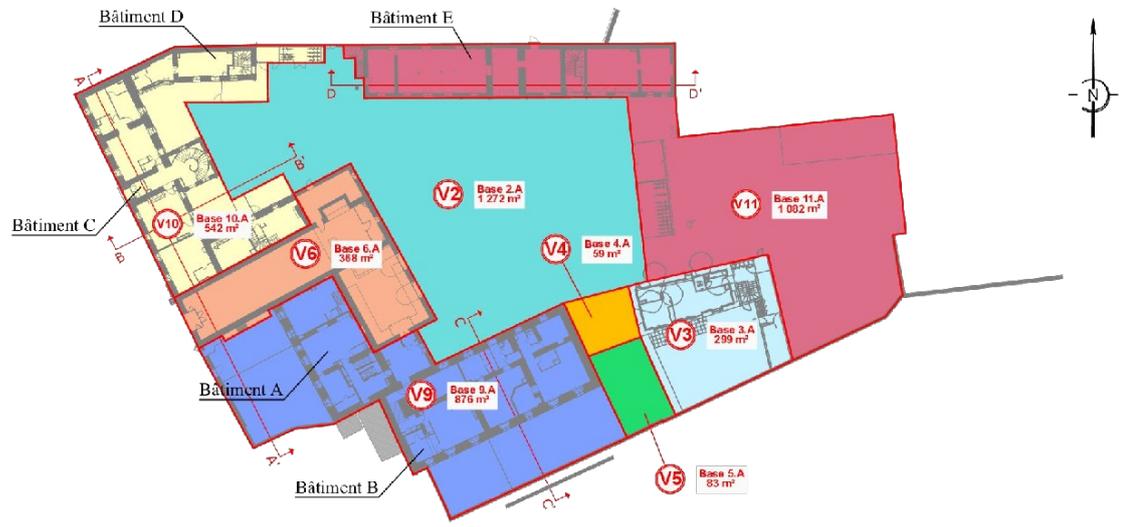
Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
 Reçu en préfecture le 11/07/2022  
 Affiché le 11/07/2022  
 ID : 056-215600073-20220706-D20220706\_20-DE

- Volume UN (1) : Volume ASL
- Volume DEUX (2) : Volume BAIL EMPHYTEOTIQUE
- Volume TROIS (3) : Volume ESPACIT.
- Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE
- Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition)
- Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE
- Volume SEPT (7) : Volume ESPACE EXTERIEUR
- Volume HUIT (8) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL
- Volume NEUF (9) : Volume COPROPRIETE 1
- Volume DIX (10) : Volume COPROPRIETE 2
- Volume ONZE (11) : Volume COPROPRIETE 3

Parcelles AD n°98, 462p et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au tréfonds : de la cote +28.00m jusqu'à la cote NGF +30.00m  
 Echelle: 1/500ème



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique

ref. n. 2021-xx  
 Nantes, le 1er juin 2022

EDDV 2/7

Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
 Reçu en préfecture le 11/07/2022  
 Affiché le 11/07/2022  
 ID : 056215600073120220706-D20220706\_20-DE

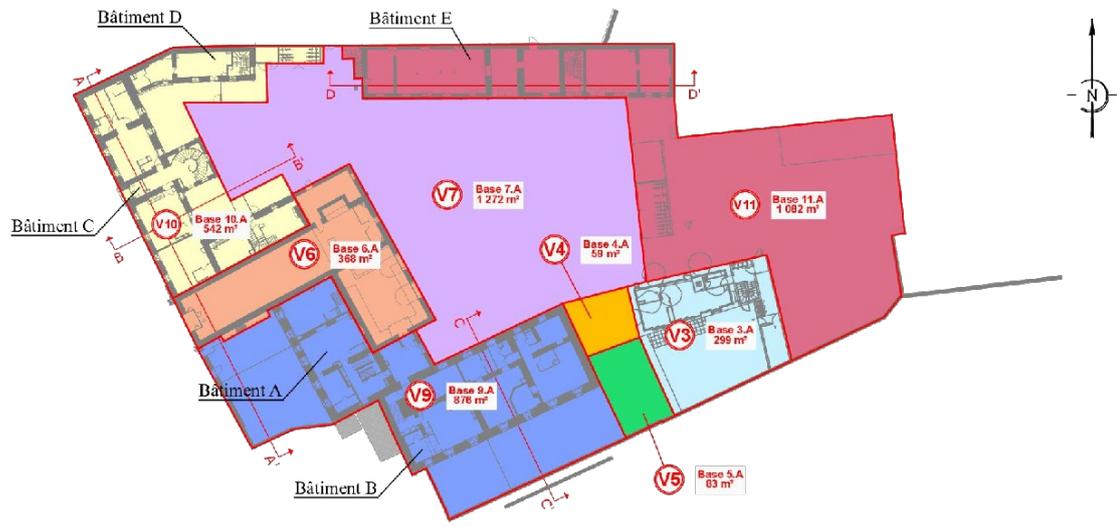
Parcelles AD n°98, 462p et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au tréfonds : de la cote +30.00m jusqu'à la cote NGF +31.39m

Echelle: 1/500ème

- Volume UN (1) : Volume ASL
- Volume DEUX (2) : Volume BAIL EMPHYTEOTIQUE
- Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL
- Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE
- Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition)
- Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE
- Volume SEPT (7) : Volume ESPACE EXTERIEUR
- Volume HUIT (8) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL
- Volume NEUF (9) : Volume COPROPRIETE 1
- Volume DIX (10) : Volume COPROPRIETE 2
- Volume ONZE (11) : Volume COPROPRIETE 3



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique

N ref: N.2021.xx  
 Nantes, le 1er juin 2022

EDDV 3/7



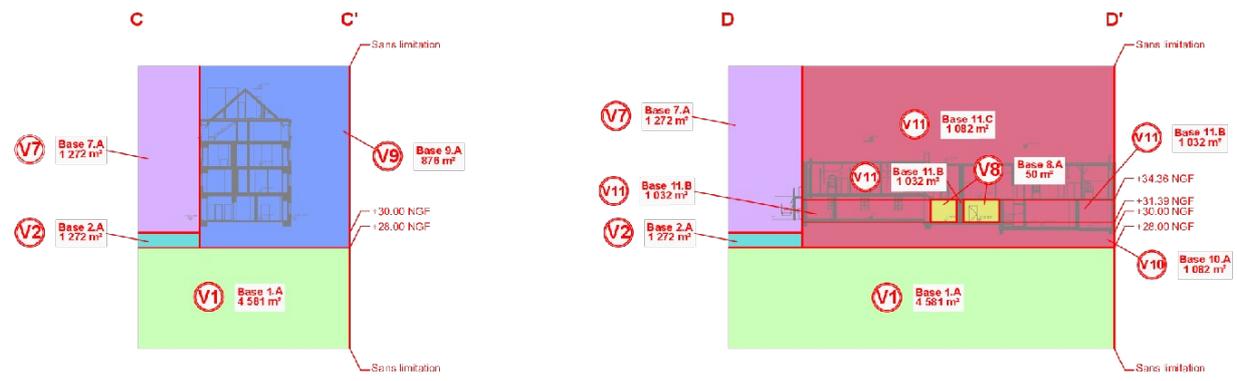




Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
 Reçu en préfecture le 11/07/2022  
 Affiché le 11/07/2022  
 ID : 056:215600073-20220706-D20220706\_20-DE

- Volume UN (1) : Volume ASL
- Volume DEUX (2) : Volume BAIL EMPHYTEOTIQUE
- Volume SEPT (7) : Volume ESPACE EXTERIEUR
- Volume HUIT (8) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL
- Volume NEUF (9) : Volume COPROPRIETE 1
- Volume ONZE (11) : Volume COPROPRIETE 3

Parcelles AD n°98, 462p et 465  
**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**  
 Elévation C-C' et D-D'  
 Echelle: 1/500ème



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique

N. ref : N.2021.xx  
 Nantes, le 1er juin 2022

EDDV 7/7



**PIERRE-GE**  
**PIERRE MAIORE**  
 GEOMETRE EXPERT-FONCIER D.P.L.G  
 DIPLOMÉ DE L'IGH OUEST - RIDS  
 EXPERT DE JUSTICE PRÈS DE LA COUR D'APPEL DE RENNES  
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
 CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**PIERREGE.44@GMAIL.COM**    **PD: 06 03 61 06 68**  
 BP 28744    44187 NANTES CEDEX 04

**Département du Morbihan (56)**

**VILLE DE AURAY**  
**Rue Georges Clémenceau**  
**Rue Pasteur**

**Parcelles AD N°98, 462p et 465**

**« HOTEL DIEU »**

**CAHIER DES SERVITUDES GENERALES ET  
 PARTICULIERES ENTRE VOLUMES**

Nantes, le 7 Juin 2022

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES CAHIER DES SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES ENTRE LES VOLUMES 1 à 11 INCLUS

### I- SERVITUDES GENERALES ENTRE LES VOLUMES

Tout propriétaire doit respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.

Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le constructeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après :

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

#### 1-1. – SERVITUDES D'APPUI, D'ACCROCHAGE ET DE PROSPECT, DE VUE ET DE SURPLOMB

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vues et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées, devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartient pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un lot supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration), entraînant des charges compatibles.

Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

De plus, tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

#### 1-2. – CANALISATIONS, GAINES, ET RESEAUX DIVERS EXISTANTS :

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers existants qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation

technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desservent plusieurs volumes, elles appartiennent à chacun des volumes desservis dans la partie de leurs parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des volumes concernés.

### 1-3. – ENTRETIEN. REPARATION. MODIFICATION

#### a) Obligation générale d'entretien et de réparation

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

#### b) Travaux. Modification.

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale et la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus;
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur;
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

### 1-4. – SERVITUDES D'ÉCOULEMENT DES EAUX ET D'ÉTANCHEITE

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des volumes inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui a cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les volumes inférieurs.

### 1-5. – ASSURANCES. RECONSTRUCTION

#### 1) Assurances

Le ou les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de

soutien, résultant des présentes et des dispositions du paragraphe 2) ci-après, au titre des dommages causés par :

- L'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques;
- Les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage;
- Les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques; **et plus généralement toute catastrophe naturelle**
- Les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres;
- Les dommages résultant du franchissement du mur du son;
- Le bris de glace;
- Les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant. Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

## 2) Reconstruction

a) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des volumes concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces de planchers initialement construites dans l'emprise desdits volumes.

Les polices d'assurance construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.

En cas de démolition de l'ensemble immobilier totale ou partielle, les frais de reconstruction seront répartis au prorata des surfaces de planchers de chaque volume telles qu'elles apparaissent au permis de construire ou au dernier modificatif au permis de construire.

Destruction partielle de l'immeuble affectant uniquement un volume : les frais de reconstruction seront à la charge exclusive du propriétaire dudit volume.

Pour la mise en œuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre-expert désigné d'un commun accord ou, à défaut par le président du tribunal de grande instance à la demande de la partie la plus diligente.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

b) En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de carence du ou des propriétaires d'un volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des volumes dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser au(x) propriétaire(s) du ou des volumes dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au b) ci-dessus.

#### 1-6. – OCCUPATION

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance et la sécurité générale des autres propriétaires ou occupants est interdite.

Tout tapage est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur d'un volume.

L'installation et l'exploitation des différents locaux ou commerces ainsi que les matériaux et équipements utilisés ne devront pas causer de bruit au-delà des normes admises, ni générer fumée, mauvaise odeur, trépidation, ou autre, et qui pourraient incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier, cela étant analysé comme une obligation de résultat.

#### 1-7. – TOUR D'ECHELLE

Chaque volume bénéficiera à l'encontre des autres volumes, si nécessaire, d'une servitude de tour d'échelle pour l'entretien de ses façades.

Cette servitude permettra le passage ainsi que la pose de tout équipement (échelle, échafaudage, nacelle, etc..) nécessaire à l'entretien et à la réfection des volumes.

#### 1-8. – RAVALEMENT

Chaque propriétaire de volume devra entretenir sa façade à ses frais personnels.

Pour assurer l'harmonie de l'ensemble immobilier, le propriétaire des ouvrages constituant un volume sera tenu d'effectuer tout ravalement ou peintures des façades correspondant aux ouvrages dépendant de son volume quand cela sera nécessaire en utilisant les crépis et la couleur imposés par la VILLE DE AURAY.

Plus particulièrement, les façades des différents volumes, en dehors de ceux appartenant à la personne publique V2, V4, V6, V7, V8, devront être ravalées en même temps par décision de l'assemblée générale de l'association syndicale libre afin de maintenir l'harmonie de l'ensemble immobilier.

D'une manière générale, les constructions et leurs dépendances devront être entretenues par leurs propriétaires respectifs de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'ensemble immobilier ne s'en trouvent pas altérés.

Les éléments d'isolation phonique entre les différents volumes existant lors de la construction, ainsi que les ouvrages d'étanchéité, le tout lorsqu'il en existe, devront être maintenus en parfait état par leurs propriétaires respectifs.

#### 1-10. – SERVITUDES DE VUES DROITES ET DE VUES OBLIQUES

Il existe des servitudes de vues droites et de vues obliques entre les volumes, créées par le fait de la contiguïté des volumes construits.

## II - SERVITUDES PARTICULIERES ENTRE VOLUMES

### 2.1-SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET VEHICULES

Fonds dominants : VOLUMES 3 à 10  
Fonds servant : VOLUME 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 11 constitue au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit de passage véhicules et piétons sur les circulations communes du parking pour accéder aux volumes 3 à 10 inclus

Frais : Exécution de cette servitude sera permanente et aux heures d'ouverture des grilles et barrières s'il en existe. Elle se fera de façon perpétuelle et gratuite..

### 2.2-SERVITUDE POUR PASSAGE ET ENTRETIEN DE RESEAUX ASSAINISSEMENT, EAU POTABLE ET RESEAUX SOUPLES (ELECTRICITE, GAZ, TELECOM, ETC...) POUR RACCORDER LES VOLUMES

Fonds dominants : VOLUMES 3, 4, 8, 9, 10, 11  
Fonds servant : VOLUME 2, 5

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires ou ayant droits des fonds servants volumes 2 et 5 constituent au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit de passage et d'entretien en sursol et en tréfonds des réseaux d'assainissement, d'eau potable, des réseaux souples électricité, gaz, telecom etc... .

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle et gratuite.

### 2.3 -SERVITUDE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET SERVITUDE DE PASSAGE POUR UTILISATION ET ENTRETIEN DE CES EQUIPEMENTS.

Fonds dominant : VOLUME 8  
Fonds servant : VOLUME 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et temporaire, le propriétaire du fonds servant volume 11 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires un droit d'implantation des équipements techniques dans le local technique affecté à cet effet en rez-de-chaussée formant le volume 8.

Il s'agit notamment :

- des équipements pour l'utilisation du local électrique et groupe électrogène

Frais : Exécution de cette servitude s'exercera de façon gratuite et aussi longtemps que l'hôpital CHBA aura besoin du groupe électrogène..

Les équipements et les locaux affectés seront entretenus par le bénéficiaire de la servitude.

### 2.4-SERVITUDE DE PASSAGE POUR ISSUE DE SECOURS

Fonds dominant : VOLUME 6  
Fonds servant : VOLUME 9

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 9 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires un droit de passage d'issue de secours au niveau du hall d'entrée des bâtiments A et B de la copropriété du volume 9.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle et gratuite.

Il s'agit d'une servitude d'issue de secours qui ne sera que très rarement utilisée

Les frais d'entretien et de réparation des équipements nécessaires pour rendre cette sortie de secours efficace seront à la charge du propriétaire du volume 6.

## **2.5-SERVITUDES DE PASSAGE POUR ISSUE DE SECOURS DEPUIS LE BALCON DU PREMIER ETAGE DE LA CHAPELLE AU DROIT DU BATIMENT A**

Fonds dominant : VOLUME 6

Fonds servant : VOLUME 9

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 9 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires un droit de passage d'issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle vers le palier du premier étage Bat A puis du hall d'entrée des bâtiments A et B de la copropriété du volume 9.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle et gratuite.

Il s'agit d'une servitude d'issue de secours qui ne sera que très rarement utilisée

Les frais d'entretien et de réparation des équipements nécessaires pour rendre cette sortie de secours efficace seront à la charge du propriétaire du volume 6.

## **2.6- SERVITUDES D'ACCES ET D'UTILISATION DU LOCAL VELOS AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT D DU VOLUME 10**

Fonds dominants : VOLUME 9 et 11

Fonds servant : VOLUME 10

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 10 constitue au profit des fonds dominants et de ses propriétaires un droit d'accès et d'utilisation du local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment D.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection du local et des éléments d'équipement qui lui sont nécessaires seront répartis entre les copropriétaires des volumes suivant les quotes parts de charges entre lots indiquées au tableau du cahier des charges joint.

## **2.7- SERVITUDES D'ACCES ET D'UTILISATION DU LOCAL VELOS ET DU LOCAL POUBELLES, BATIMENT SUR LE PARKING DU VOLUME 11**

Fonds dominants : VOLUME 9 et 10

Fonds servant : VOLUME 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 11 constitue au profit des fonds dominants et de ses propriétaires un droit d'accès et d'utilisation du local vélos et du local poubelles situé sur le parking du volume 11.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection du local et des éléments d'équipement qui lui sont nécessaires seront répartis entre les copropriétaires des volumes suivant les quotes parts de charges entre lots indiquées au tableau du cahier des charges joint.

## **III - SERVITUDES PARTICULIERES ENTRE VOLUMES ET ASSIETTES FONCIERES DE L'HOPITAL**

### **3.1-SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET VEHICULES**

Fonds dominants : Parcelle AD N°462a, Volumes 3, 9, 10, 11

Fonds servant : Parcelle AD N°462b

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds AD 462b constitue au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit de passage véhicules et piétons sur les circulations communes du parking pour accéder aux volumes 3 à 11 inclus

Frais : Exécution de cette servitude sera permanente. Elle se fera de façon perpétuelle et gratuite..

### **3.2-SERVITUDE D'ACCES AU CARNEAU**

Fonds dominants : Parcelle AD N°462b  
Fonds servant : Parcelle AD N°462a, Volume 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds AD 462a, Volume 11 constitue au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit d'accès au carneau situé sur le parking du volume 11.

Frais : Exécution de cette servitude sera permanente. Elle se fera de façon perpétuelle et gratuite..

Fait à NANTES, le 9 Juin 2022

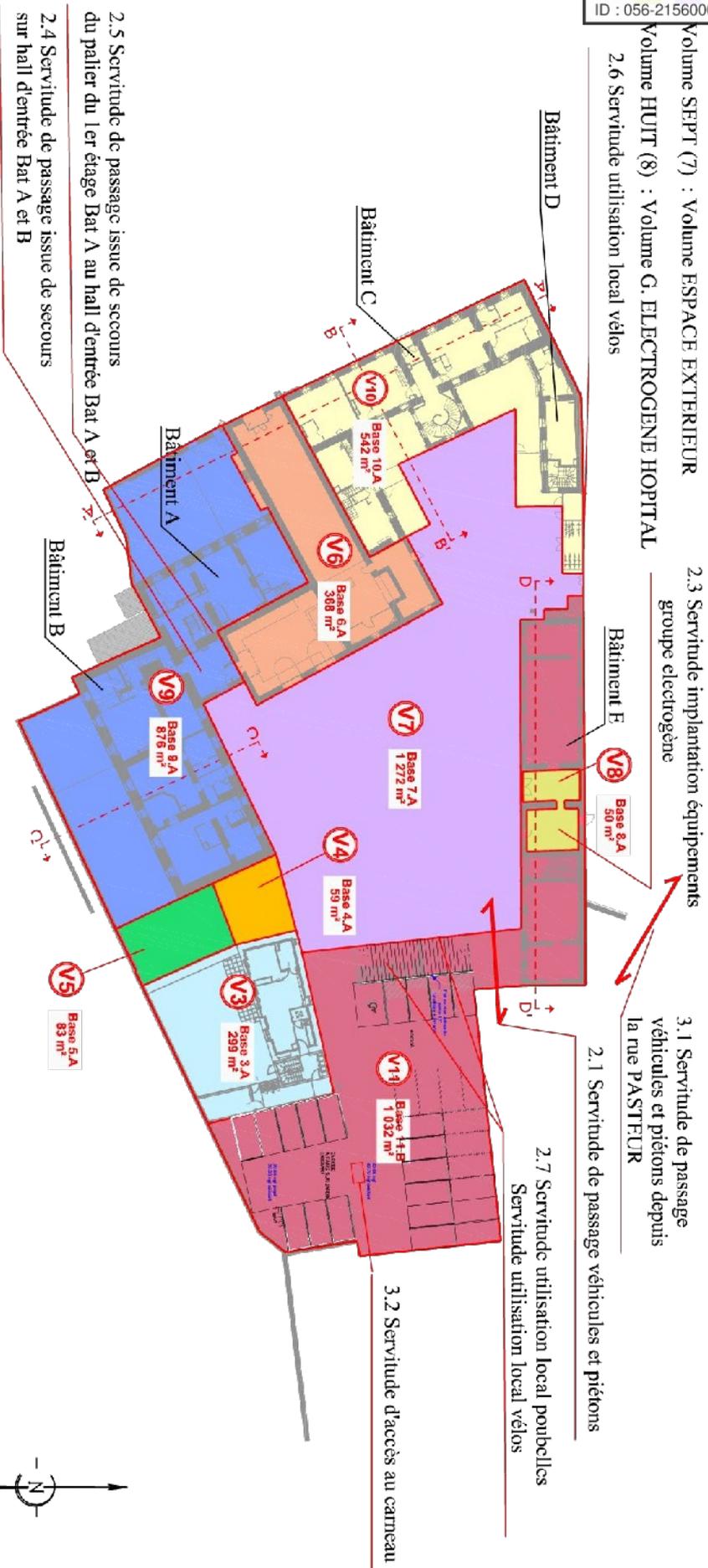
Etant ici précisé que les co-volumiers acceptent d'ores et déjà la modification et ou la création de servitudes qui s'avèreraient nécessaires aux différents lots de volume.

- Volume UN (1) : Volume ASL
- Volume DEUX (2) : Volume BALL EMPHYTEOTIQUE
- Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL
- Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE
- Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition)
- Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE
- Volume SEPT (7) : Volume ESPACE EXTERIEUR
- Volume HUIT (8) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL
- 2.6 Servitude utilisation local vélos

- Volume NEUF (9) : Volume BAT AB
- Volume DIX (10) : Volume BAT CD
- Volume ONZE (11) : Volume BAT E ET PARKINGS

**Commune de Auray (56)**  
 Rue Georges Clémenceau  
 Rue Pasteur  
 Parcelles AD n°98, 462p et 465  
**PLAN FIGURATIF DES SERVITUDES**  
 EDDV AURAY

Echelle: 1/500ème



N°ref : N:2021\_076  
 Nantes, le 1er Juin 2022

- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique

**PIERRE-GE**  
 GEOMETRIE-EXPERT  
 GEOMETRE EXPERT-ENCHARGÉ D.P.L.U.B  
 PIERRE MAIDRE  
 10 RUE DE LA VILLE DE LAUNAY 49100 LAUNAY  
 02 41 98 10 00  
 02 41 98 10 01  
 02 41 98 10 02

Département du Morbihan  
Arrondissement de LORIENT  
Mairie d'AURAY (56400)

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le mercredi 26 janvier 2022 à 18 HEURES 00, le conseil municipal de la commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le 19 janvier 2022, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de Madame Claire MASSON, Maire.

La séance a été publique.

**Etaient Présents à la présente délibération :**

Madame Claire MASSON, Monsieur Pierrick KERGOSIEN, Madame Marie LE CROM, Monsieur Jean-François GUILLEMET, Monsieur Tangi CHEVAL, Madame Myriam DEVINGT, Monsieur Benoît LE ROL, Madame Marie DUBOIS, Monsieur Julien BASTIDE, Madame Françoise FIOR, Monsieur Gurvan NICOL, Monsieur Stéphane RENAULT, Monsieur Edouard LASBLEY, Madame Claire PARENT MER, Madame Aurore HAREL, Madame Charlotte NORMAND, Monsieur Patrick GEINDRE, Monsieur Jean-Yves MAHEO, Madame Isabelle GUIBERT-FAICHAUD, Madame Françoise NAEL, Monsieur Bertrand VERGNE, Madame Marie-Paule LE PEVEDIC, Monsieur Benoît GUYOT, Madame Emmanuelle HERVIO, Monsieur Pierre-Yves CYFFERS

**Absents excusés :**

Madame Chantal SIMON (procuration donnée à Monsieur Julien BASTIDE), Madame Nathalie GUEMY (procuration donnée à Monsieur Jean-François GUILLEMET), Monsieur Jean-Pierre SAUVAGEOT (procuration donnée à Monsieur Gurvan NICOL), Monsieur Pierre LE SCOUARNEC (procuration donnée à Madame Marie LE CROM), Madame Adeline AGENEAU (procuration donnée à Madame Claire PARENT MER), Monsieur Jean-Baptiste LE GUENNEC (procuration donnée à Monsieur Pierrick KERGOSIEN)

**Secrétaires de séance : Monsieur Gurvan NICOL, Marie-Paule LE PEVEDIC**

**11- DU - MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) POUR UN ENSEMBLE IMMOBILIER SITUÉ SUR LES PARCELLES CADASTRÉES AD N°462P ET AD N°465, 8 RUE GEORGE CLÉMENCEAU À AURAY (56400)**

Monsieur Julien BASTIDE, 9ème adjoint, expose à l'assemblée :

Une démarche volontariste et partenariale est menée par la Ville d'Auray dans le cadre de l'appel à projet "Dynamisme des centre-ville et centre-bourgs de Bretagne", en faveur d'un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles  
Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

cadastrées Section AD n°462p et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il est proposé de mettre en place une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 du code de l'urbanisme. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

En effet, selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, l'ORI consiste en la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. La mise en œuvre de l'ORI sur le périmètre du site de l'Hôtel Dieu permettra également de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requiert le Plan Local d'Urbanisme d'Auray pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décent les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

Couplée aux règles de protection et de mise en valeur du patrimoine dans le cadre du secteur de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine valant Site Patrimoniale Remarquable (AVAP valant SPR), la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) assortie de déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, permettra de faciliter l'intervention sur cet ensemble immobilier dégradé et vacant.

Le propriétaire de l'ensemble immobilier doit se prononcer sur son souhait réaliser ou de faire réaliser les travaux prescrits. Dans le cas où il manifeste son intention de ne pas les réaliser ou les faire réaliser, le fait qu'ils soient déclarés d'utilité publique ouvre à la commune la faculté d'acquérir l'ensemble immobilier par voie d'expropriation.

Le dossier d'enquête publique annexé\* à la présente délibération, est composé conformément aux dispositions de l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, et comprend notamment :

- Un plan présentant la situation de l'ensemble immobilier et son terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- La désignation des immeubles concernés
- L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles
- Une notice explicative qui indique l'objet de l'opération et présente le programme global des travaux par bâtiment
- L'estimation de la valeur de chaque immeuble avant restauration (avis de la DIE en date du 25 janvier 2022) et une estimation sommaire du coût prévisionnel des travaux de restauration bâtiment par bâtiment (suivant le plan général des travaux prescrits).

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.313-4 et suivants et R.313-23 et suivants ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 25 janvier 2022 ;

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme en date du 12 octobre 2021 ;

A reçu un avis favorable en commission finances du 18/01/2022

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (31 voix pour),  
2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame FERNANDEZ, Monsieur LASSALLE,

Le conseil municipal :

- **ACCEPTE** le principe du recours à cette procédure ;
- **APPROUVE** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière, tel que joint en annexe ;
- **SOLLICITE** de Monsieur le Préfet la mise en enquête publique dudit dossier, en vue de déclarer d'utilité publique les travaux de mise en état d'habitabilité de l'ensemble immobilier dont s'agit ;
- **CHARGE** Madame Le Maire ou son représentant légal dûment désigné, d'exécuter la présente délibération et, notamment, de signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à ce dossier.

\* Liste des pièces annexées :

- Plan de situation de l'opération de restauration immobilière
- Notice explicative
- L'estimation de la valeur des immeubles avant restauration et l'estimation sommaire du coût prévisionnel des travaux de restauration bâtiment par bâtiment
- Annexes :
- Avis DIE détaillé par bâtiment
- Plan général des travaux

**Pour extrait conforme,**

**Mme le Maire**

**Claire MASSON**

Signé par : Claire MASSON  
Date : 27/01/2022  
Qualité : Madame le Maire



#signature#

# Opération de restauration immobilière

L.313-4 du code de l'urbanisme

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique  
du programme de travaux de réhabilitation de l'ensemble  
immobilier de l'Hôtel Dieu situé 8 rue Georges Clémenceau  
excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et AD 462 pour partie).

## SOMMAIRE

### Table des matières

|                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Préambule .....                                                                                                                                      | 3  |
| 1. L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières .....                                                       | 3  |
| 2. Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique .....                                                              | 5  |
| 3. Les droits et devoirs liés à l'ORI.....                                                                                                           | 7  |
| Les immeubles concernés .....                                                                                                                        | 8  |
| 1. Désignation et occupation.....                                                                                                                    | 8  |
| 2. Localisation.....                                                                                                                                 | 10 |
| 3. désignation et description des immeubles .....                                                                                                    | 11 |
| Notice explicative .....                                                                                                                             | 13 |
| 1. Objet de l'opération .....                                                                                                                        | 13 |
| 1.1. Les enjeux pour le centre-ville .....                                                                                                           | 13 |
| 1.2. Une priorité accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé dans les documents de planification.....   | 14 |
| 1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray .....                                                                              | 14 |
| 1.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) .....                                                                                                         | 15 |
| 1.2.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....                                                                                                    | 17 |
| 1.2.4. Des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager pour porter un véritable projet urbain .....    | 18 |
| 1.3. La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière .....                                                                               | 24 |
| 1.3.1. La sélection de l'ensemble immobilier retenu : le site de l'ancien Hôtel-Dieu.....                                                            | 24 |
| 1.3.2. Objectif d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur de l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu..... | 25 |
| 1.3.3. Les modalités d'intervention de la collectivité.....                                                                                          | 26 |
| 2. Les prescriptions travaux.....                                                                                                                    | 27 |
| 2.1. Les prescriptions générales .....                                                                                                               | 27 |
| 2.1.1. Le plan général des travaux.....                                                                                                              | 27 |
| 2.1.2. Les textes et normes que les travaux devront respecter .....                                                                                  | 29 |
| ➤ Caractéristiques acoustiques.....                                                                                                                  | 30 |
| 2.1.3. Les parties communes .....                                                                                                                    | 30 |
| 2.1.4. Les parties privatives : distribution et programme .....                                                                                      | 38 |
| 2.2. Les prescriptions particulières à chaque immeuble.....                                                                                          | 43 |

## **PREAMBULE**

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée ;
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires de l'ensemble immobilier excepté la chapelle (parcelle AD n°98).

### **1. L'OBJET ET LES ETAPES DE LA MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

Les ORI sont définies par les articles L.313-4 à L.313-4-4 ainsi que R.313-29 du code de l'urbanisme qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'article L.313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble » dégradés ».

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments, notamment :

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes, de la cuisine
- Chauffage
- Sécurité électrique, incendie
- Absence d'infiltration, d'humidité

Mais également l'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers etc.)

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend la réalisation de ces travaux obligatoire pour les propriétaires des immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, la collectivité à l'initiative de la procédure peut acquérir les biens immobiliers par la voie de l'expropriation. Dans cette hypothèse, la collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (L.313-4 du code de l'urbanisme). La Déclaration d'Utilité Publique doit alors être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, auquel renvoie l'article L.313-4-1 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

*« 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;*

*2° La désignation du ou des immeubles concernés ;*

*3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;*

*4° Une notice explicative qui :*

*a) Indique l'objet de l'opération ;*

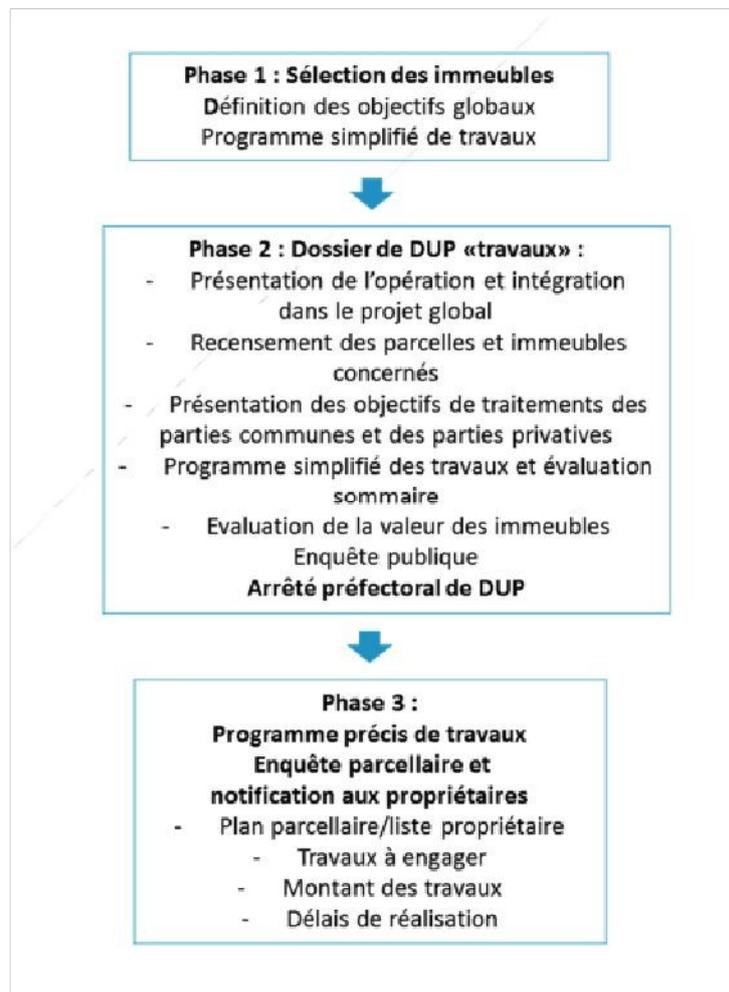
*b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;*

*c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;*

*5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations. »*

Dans le cas des ORI, l'article L.313-4-2 précise que le programme des travaux prescrits ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent être schématisées comme suit :



## **2. DES REGLES FIXEES PAR LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE**

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation.

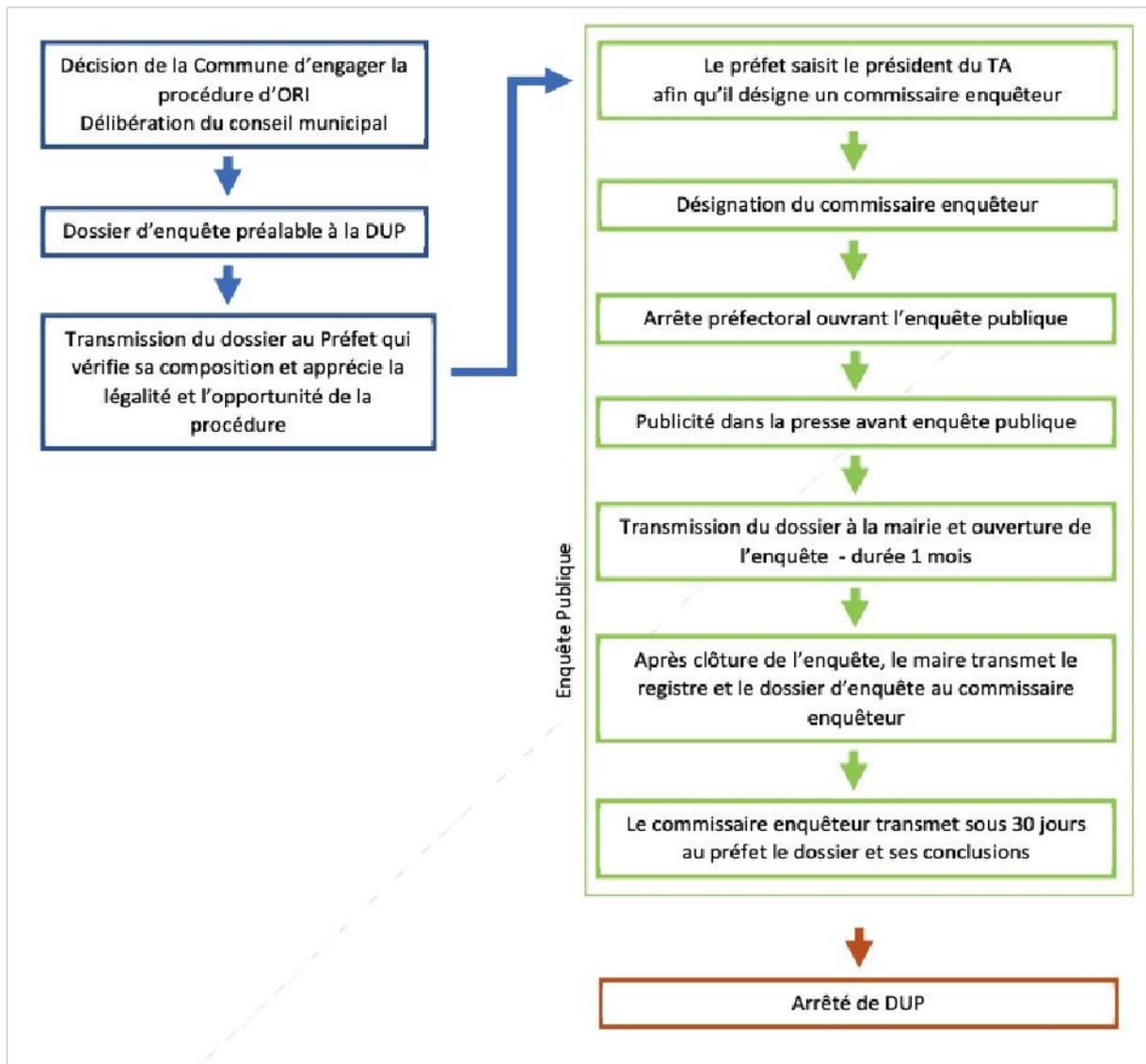
Elle est ainsi soumise aux articles L.121-1 à L.121-4 dudit code qui définissent :

- L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique, soit le préfet du Département représentant l'Etat,
- Le délai entre la fin de l'enquête publique et la Déclaration d'Utilité Publique, soit un an,
- La durée de validité de la DUP, soit 5 ans (sauf hypothèse de prorogation).

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- R.111-1 et R.111-2 relatifs à la désignation et à l'indemnisation du commissaire enquêteur,
- R.112-1 et R.112-24 relatifs au déroulement de l'enquête,
- R. 121-1 et R.121-2 relatifs à la désignation de l'autorité compétente pour déclarer l'opération d'utilité publique.

Schématiquement, le déroulement de l'enquête préalable à la DUP est le suivant :



### **3. LES DROITS ET DEVOIRS LIES A L'ORI**

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation d'effectuer les travaux prescrits. Elle implique réciproquement :

- Que les propriétaires peuvent utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la collectivité ou son opérateur d'acquérir leur bien et ce, dès le prononcé de l'arrêté préfectoral de DUP ;
- Dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la collectivité.

Dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réaliser les travaux prescrits est transférée au nouveau propriétaire.

Enfin, l'article 1999 ter viciés du code général des impôts instaure une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine :

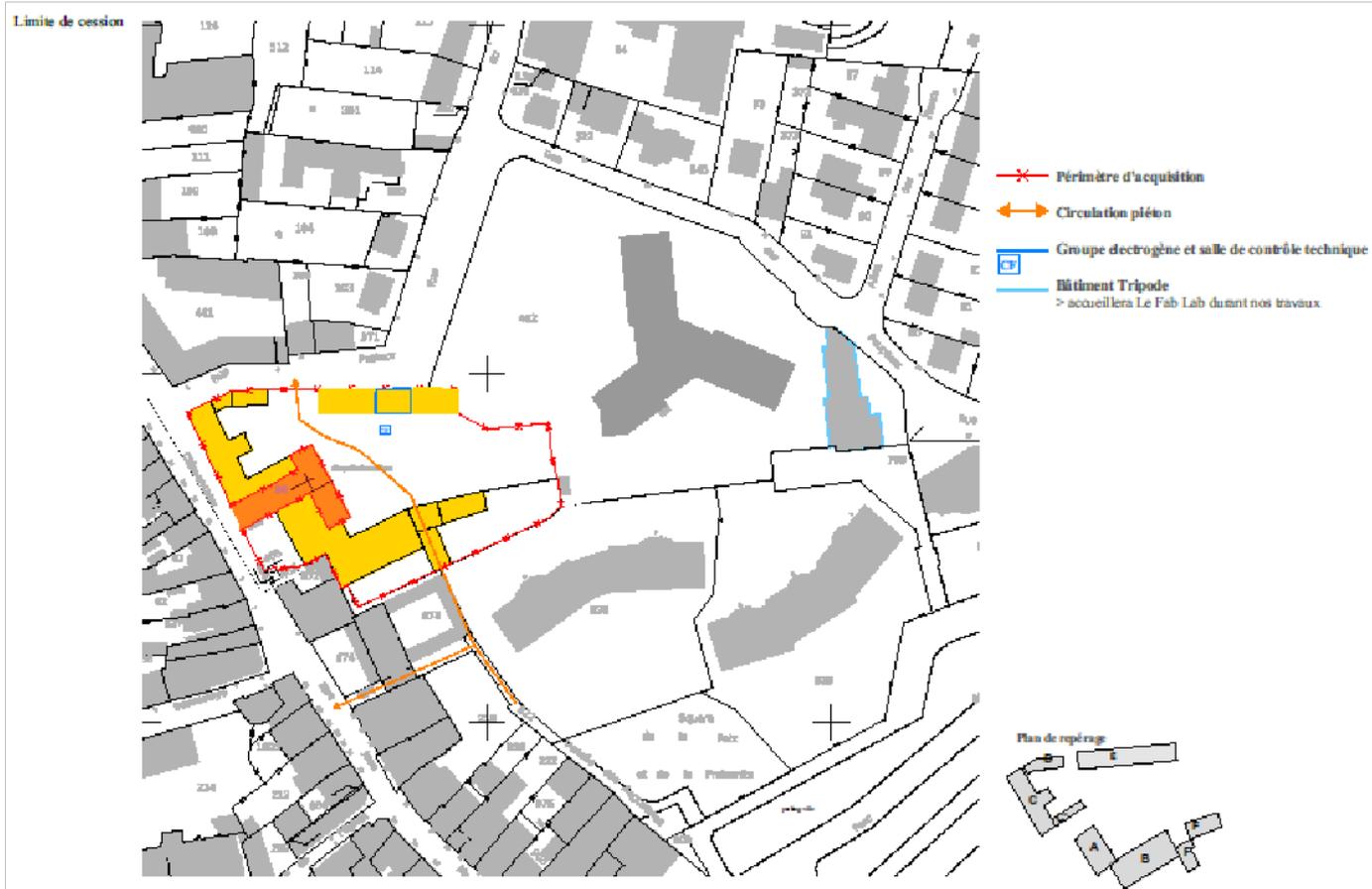
- « a) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;*
- b) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ;*
- c) Soit, à défaut, lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ; »*

La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés après travaux à l'habitation ou pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

**LES IMMEUBLES CONCERNES**

**1. DESIGNATION ET OCCUPATION**

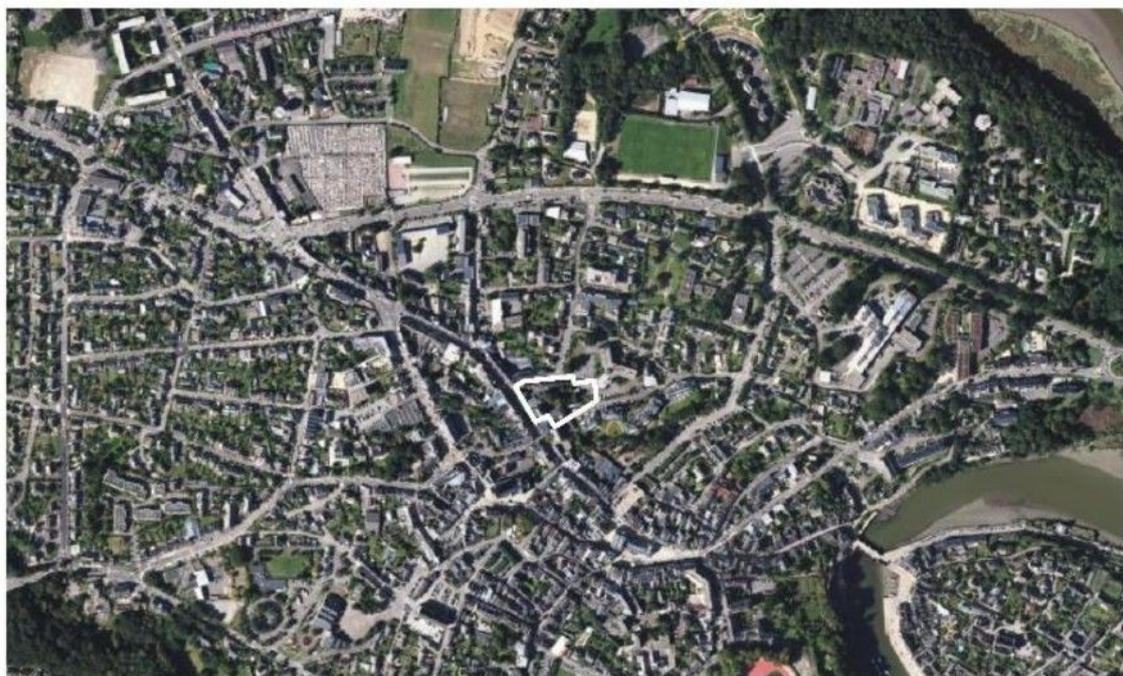
| Parcelle  | Adresse                             | Nature | Etat d'occupation |                                                                     |
|-----------|-------------------------------------|--------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| AD n°462p | 8 rue Georges Clémenceau -<br>AURAY | Bâtie  | Bât A             | Libre                                                               |
|           |                                     |        | Bât B             | Libre                                                               |
|           |                                     |        | Bât C             | r-d-c occupé<br>Prêt à<br>l'association "La<br>Fabrique du<br>Loch" |
|           |                                     |        | Bât D             | Libre                                                               |
|           |                                     |        | Bât E             | Libre                                                               |
|           |                                     |        | Bât F             | Libre                                                               |
| AD n°465  | 8 rue Georges Clémenceau -<br>AURAY | Sol    | Libre             |                                                                     |



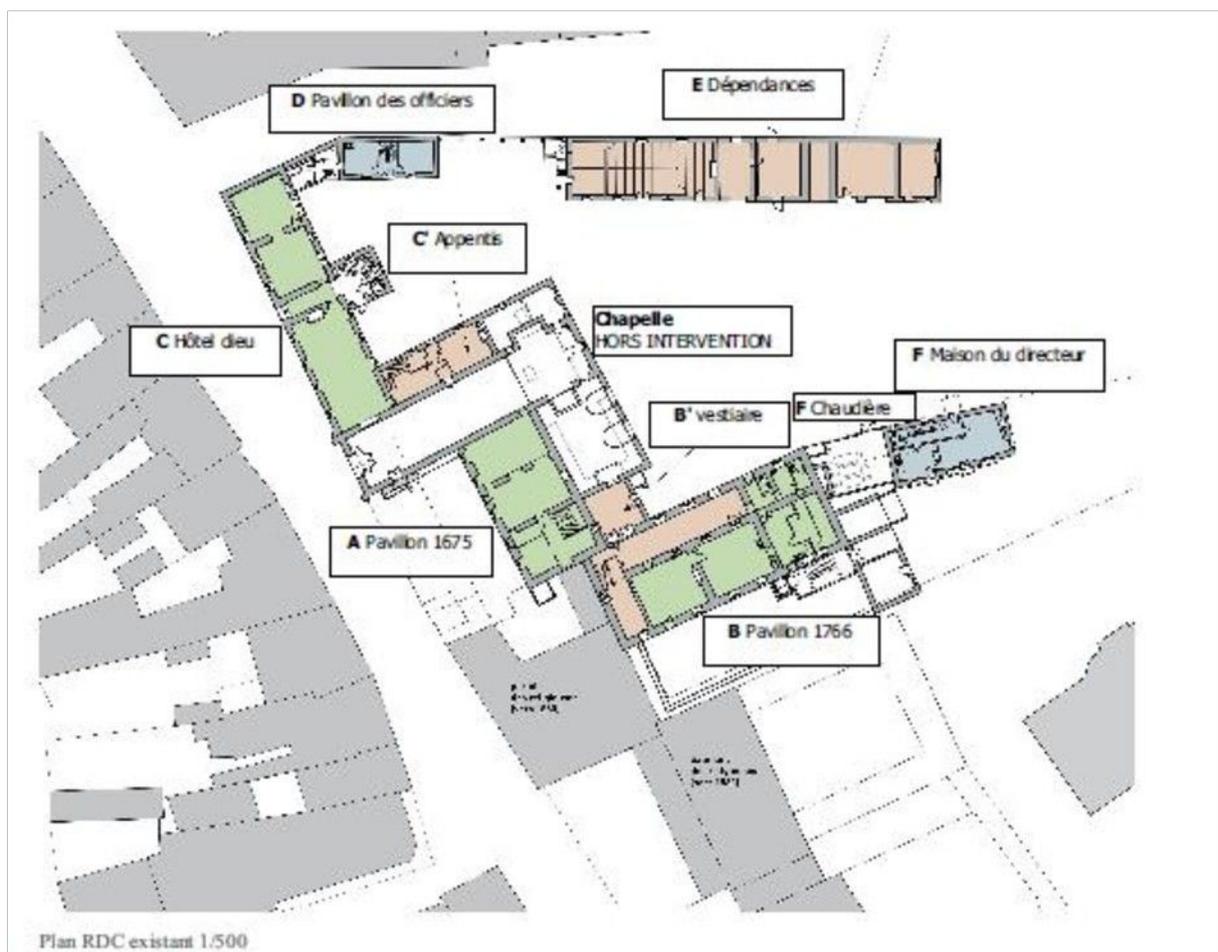
| SUPERFICIE DU TERRAIN                       |                                                 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Parcelle 000AD 462 : 4 295,53m <sup>2</sup> |                                                 |
| Parcelle 000AD 465 : 4m <sup>2</sup>        |                                                 |
| TOTAL : 4299,53m <sup>2</sup>               |                                                 |
| Données générales                           |                                                 |
| Propriétaire                                | BROCFIANDF ATLANTIQUE<br>GROUPEMENT HOSPITALIER |

*Périmètre opérationnel de l'ORI « reconversion de l'Hôtel-Dieu »*

## 2. LOCALISATION



Vu aérienne 1/10000 (source: géoportail)



Plan et désignation des bâtiments de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et AD 462 pour partie).

### 3. DESIGNATION ET DESCRIPTION DES IMMEUBLES

| Bâtiment | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A        | <p><b><u>Pavillon 1975:</u></b><br/>                     Situé sur la rue Georges Clémenceau. Il s'agit d'une construction du XVIIème siècle en R+3 en pierre de taille, à la toiture mansardée et aux fenêtres du dernier étage en chien assis. Immeuble vétuste édifié en pierres sous ardoises sur 4 niveaux. Au rez-de-chaussée se trouve une salle sur plancher et un plafond à poutres apparentes. Murs en pierres. Les murs de la seconde salle sont recouverts de panneaux en bois. Suivent trois autres pièces don't une permettant d'accéder à la chapelle. Ce premier niveau est dans un état d'entretien moyen. Les étages supérieurs sont en plus mauvais état et offrent une succession de chambres sur planchers et murs plâtrés, dont certaines avec cheminées.</p>                                                                                                                                                                                                                     |
| B        | <p><b><u>Pavillon 1766 (+ vestiaires):</u></b><br/>                     Rdc : ancien service de dialyse de l'hôpital. Le long d'un couloir, salle de soins et de préparations, murs en pierres apparentes et aux sols carrelés.<br/>                     Vestiaires, wc, sanitaires.<br/>                     Les trois étages supérieurs, désaffectés depuis 1982, se composent d'une succession de chambres avec lavabos, sur plancher recouvert de linoléum. Poutres apparentes (R+ 2, R+3)<br/>                     Bloc sanitaire avec douches, baignoires et wc (R+1)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| C        | <p><b><u>Bâtiment de l'ancien Hôtel Dieu 1651 et apprentis:</u></b><br/>                     Rdc comprend une grande salle au sol carrelé avec cheminée en pierre et plafond en poutres apparentes. En contrebas, pièce de rangement sur plancher.<br/>                     De l'autre côté du couloir d'accès depuis la rue Clémenceau, salle à manger et cuisine, sur sol cimenté recouvert de linoléum.<br/>                     Un escalier à vis permet l'accès au premier étage qui comprend, le long d'un couloir latéral, l'ancien appartement de l'aumônier avec cuisine, salle de bains, chambres<br/>                     Au dessus, grenier sur tout l'immeuble .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| D        | <p><b><u>Pavillon des officiers (1860):</u></b><br/>                     En bordure de la rue Pasteur, maison construite en pierres sous ardoises anciennement à usage de logement de fonction pour un agent de l'hôpital.<br/>                     Rdc : hall d'entrée sur carrelage, salle à manger sur plancher (plinthes dégradées)<br/>                     Cuisine, salle de bains carrelée avec lavabo et baignoire, wc, chaufferie<br/>                     R+1: accès par un escalier central en bois, dégagement et deux chambres de part et d'autre sur parquet, avec lavabo.<br/>                     R+2: deux chambres mansardées sous poutres apparentes, également avec lavabo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| E        | <p><b><u>Dépendances:</u></b><br/>                     Longère en pierres sous ardoises située le long de la rue Paster.<br/>                     Comprend successivement un ancien atelier sur plancher en mauvais état, un local réserve au groupe électrogène avec portes métalliques, un bureau sur sol cimenté, un garage, une pièce sur sol en carrelage et une autre plus petite en terre battue.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| F        | <p><b><u>Maison du directeur et chaudière:</u></b><br/>                     Logement de fonction et petite maison ancienne pour les garages.<br/>                     Maison construite dans les années 1860, en pierres et parpaings d'agglomérés, sous toiture en ardoises:<br/>                     Rdc : accès par le côté nord. Petite veranda s'ouvrant sur un hall au sol pave d'ardoises, séjour-salon avec cheminée, cuisine équipée sur sol carrelé, placard sous l'escalier local wc et lavabo.<br/>                     R+1: Accès à l'étage par un escalier en bois. Dégagement, trois chambres avec placards, sur parquet.<br/>                     Salle de bain partiellement carrelée, baignoire, lavabo, aération naturelle.<br/>                     R+2: deux chambres mansardées. Sol en parquet. Wc et lavabo sur plancher recouvert d'un revêtement de type linoléum. Sur le même niveau, à l'est, grenier sous deux fenêtres de toit. Ouvertures en bois et simple vitrage.</p> |

3 conventions signées à ce jour sur le site de l'Hôtel Dieu :

- mise à disposition de la chapelle Saint Hélène à la ville d'Auray (École de Musique) (reconduite tacitement jusqu'au 31/12/2022)
- mise à disposition des locaux Fab Lab (en cours de renouvellement pour 6 mois maxi, fin à fin juin 2022)
- mise à disposition des locaux au le Secours Catholique. La fin de cette convention va être anticipée à la demande du responsable du secours catholique.

## NOTICE EXPLICATIVE

### **1. OBJET DE L'OPERATION**

#### **1.1. Les enjeux pour le centre-ville**

La commune d'Auray s'est implantée sur les hauteurs dominant le Loc'h. Bénéficiant de la principale voie routière méridionale de la Bretagne et de la voie maritime, la ville s'est développée en deux entités imposées par la topographie du site :

- A l'ouest, le castrum et le bourg (la ville haute)
  - A l'est, le port et le quartier de Saint-Goustan, développés en contrebas de l'église paroissiale Saint-Sauveur (la ville basse).
- Ces deux entités sont reliées par un pont.

La ville s'est ainsi développée à partir de ces deux noyaux anciens, situés de part et d'autre du Loc'h. La ville haute s'est étendue sur le plateau, à l'arrière du château, implanté sur un site stratégique dominant le port. Sur les parties les moins escarpées, la ville s'étage dans la pente.

Forts des apports de chacune des époques, le centre-ville actuel abrite un patrimoine historique architectural et paysager très riche. Cette richesse constitue un élément majeur de son attractivité résidentielle mais aussi culturelle et touristique que la ville souhaite valoriser.

Pourtant, l'espace urbain majeur qu'il constitue au sein du territoire doit répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, développement durable, dynamisme économique mais également revalorisation de l'habitat et de l'accessibilité et préservation du patrimoine bâti existant.

Bien que le centre-ville d'Auray, Site Patrimonial Remarquable (SPR), compte toutes les fonctions urbaines classiques (administratives, culturelles, pédagogiques, sportives, touristiques, etc), celui-ci connaît, à l'instar de nombreux centres-villes, des difficultés liées notamment à la vacance des logements.

Face à ces constats, la commune d'AURAY porte un projet global de redynamisation de son centre-ville. Ce projet est décliné de manière cohérente sur l'ensemble des volets qui déterminent la qualité de vie dans son centre-urbain : patrimoine, qualité et diversité de l'habitat, dynamique commerciale, qualité des espaces publics, transports collectifs.

Les attentes en matière d'habitat s'expriment généralement en termes de confort du cadre de vie, de vue et d'ensoleillement, de fonctionnalité et d'accessibilité, de stationnement. L'enjeu est d'améliorer l'habitat dégradé situé en centre ancien afin de proposer une offre de logement diversifiée à destination des ménages, des jeunes, des seniors et des familles.

En apportant une réponse à l'état de dégradation et de vacances de certains ensembles immobiliers localisés dans le centre-ville, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur la reconversion du site de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et AD 462 pour partie) est un outil de mise en œuvre de ce projet.

L'enjeu est de mettre sur le marché, différents types de logements de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti existant.

La rénovation de l'existant et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques denses comme Auray qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

Les bilans des politiques menées ces dernières années aboutissent tous à la conclusion de la nécessité d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat.

Face à la situation très dégradée de certains biens immobiliers, la collectivité souhaite proposer et développer une offre de logements diversifiée notamment par la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé.

Pour ce faire, la collectivité souhaite porter une Opération de restauration Immobilière (ORI) permettant, par la prescription de mesures coercitives, d'inviter les propriétaires des immeubles dégradés vacants, identifiés comme présentant des enjeux stratégiques, à réaliser ou faire réaliser des « travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble »<sup>1</sup>.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et AD 462 pour partie) est vacant et présente un état de dégradation avancé. La commune souhaite intervenir, par le biais du dispositif de l'ORI pour porter la reconversion de cet ensemble bâti dégradé situé en centre-ville.

L'Opération de Restauration immobilière, portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et D 462 pour partie), poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre les situations de logements indignes et non décents,
- Résorber la vacance en proposant une offre de logements diversifiée,
- Faciliter les mutations foncières et immobilières,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti reconnu comme d'intérêt patrimonial,
- Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- Lutter contre l'étalement urbain et éviter l'artificialisation des sols.
- Reconstituer la ville sur elle-même en valorisant un site aujourd'hui dégradé,

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel,
- Développer le logement locatif conventionné,
- Traiter le logement indigne et non décent.

## **1.2. Une priorité accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé dans les documents de planification**

### **1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray**

Le territoire communal s'inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014.

Le SCoT du Pays d'Auray vise à proposer une offre résidentielle permettant d'atteindre 110 000 à 110 500 habitants à l'horizon 2030 et favorisant l'accueil d'actifs en corrélation avec les emplois induits par son développement économique.

---

<sup>1</sup> L.313-4 du code de l'urbanisme

Ces objectifs correspondent à un développement maîtrisé compatible avec la capacité d'accueil du territoire telle qu'elle résulte de la situation actuelle des ressources et de leur évolution prévue par le SCoT.

Le SCoT vise un équilibre territorial de son offre résidentielle assurant une maîtrise des pressions sur le littoral, un renforcement des pôles des espaces de vie commune et une diversification du parc de logement en adéquation avec les besoins spécifiques à chacun de ses espaces de vie.

Par conséquent, le SCoT cherche à :

- Définir des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle à l'échelle du territoire,
- Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins et des habitants,
- Promouvoir l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Le SCoT définit un objectif de production de 20 200 logements d'ici 2030 permettant de répondre aux besoins liés à son développement et intégrant des objectifs conjoints de maîtrise :

- Des résidences secondaires (objectif de parvenir à une division de presque deux de la création annuelle de résidences secondaires)
- Des logements vacants (objectif de réinvestissement de près de 25 logements par an environ).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) vise la réalisation de ces objectifs de production de logements en les traduisant et en dégageant les moyens nécessaires.

A l'échelle du territoire communal, le SCoT fixe, pour la commune d'Auray, un objectif de production de 760 logements pour la période 2018/2023 (6 ans) soit 127 logements par an.

Le SCoT fixe pour objectif d'optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements.

Ainsi, pour assurer une optimisation du parc de logements et accroître les effets démographiques de la production neuve, les collectivités développent les moyens pour améliorer le parc de logements existants, diminuer la vacance et réguler la production de résidences secondaires.

A travers les documents d'urbanisme et de programmation, les collectivités mettent en œuvre des politiques de l'habitat visant notamment à :

- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif social,
- Requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente,
- Résorber l'habitat indigne,
- Améliorer les performances thermiques du parc ancien.

**Ainsi, l'ORI portant sur la requalification de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et AD 462 pour partie) concourt à satisfaire les objectifs définis par le SCoT.**

### 1.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le territoire communal est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray, exécutoire depuis le 17 avril 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique d'aménagement du territoire, s'est fixé pour objectif poursuivre un développement urbain maîtrisé.

Le PADD identifie 6 objectifs à ce titre :

- Permettre l'accueil de la population en tenant compte d'un objectif annuel de croissance de population de 1%,
- Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements,
- Encourager la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle,
- Gérer durablement le foncier encore disponible : optimiser le foncier encore disponible, réhabiliter les logements inoccupés,
- Limiter la consommation foncière : limiter les extensions aux besoins identifiés pour le développement démographique et économique ; prévoir des « réserves foncières » ;
- Assurer une offre qualitative et diversifiée en équipements (culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques).

Le règlement écrit et graphique du PLU a été conçu en prenant en compte l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Les deux procédures ont été élaborées en parallèle afin de faire coïncider au mieux les secteurs du PLU et de l'AVAP, visant à poursuivre l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti affiché dans le PADD.

Ainsi, le PLU encadre la vocation des sols et les éventuels droits à construire tandis que l'AVAP encadre l'aspect des constructions et assure le respect des différents éléments du paysage construit et du paysage naturel ayant une valeur patrimoniale forte.

Les secteurs urbains de l'AVAP sont retranscrits dans le PLU par les zones Ua.

- Les secteurs PA et PAa de l'AVAP correspondent aux zones Uaa du PLU. Il s'agit des tissus urbains anciens très denses. Les parcelles ont souvent une emprise au sol réelle proche de 100%. Les constructions se situent à l'alignement, et sont construites sur toute la façade de la parcelle. Il s'agit d'un secteur à densifier ;
- Les secteurs Uae correspondent aux secteurs PE de l'AVAP : c'est-à-dire à des lieux mutables et à projet. Ils ont été déterminés en fonction des intentions de la commune. Ils comprennent notamment le secteur de la Gare, et du Tripode où des projets de renouvellement urbain importants sont en cours de définition.

La parcelle cadastrée Section AD n°462p est située :

- en partie en zone Uaa du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP, « secteur du centre-ville et Saint-Goustan, secteur le plus dense »).
- en partie en zone Uae du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP, correspondant aux secteurs d'équipements et secteurs à projet, susceptibles de muter)

La parcelle cadastrée Section AD n°465 sont situées en zone Uaa du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP « secteur du centre-ville et Saint-Goustan, secteur le plus dense »).



Extrait graphique du PLU d'Auray

### 1.2.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La communauté de commune d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) a approuvé un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 25 mars 2016.

Le PLH définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un diagnostic du marché de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions, qui établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisation des objectifs du PLH ainsi que les modalités de leur évaluation.

Au terme d'un diagnostic, le PLH a identifié des enjeux structurants de la politique à conduire pour résoudre les problématiques identifiées :

| Problématique                                                                                                                                | Enjeux structurants de la politique locale de l'habitat                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attractivité économique, touristique, résidentielle                                                                                          | 1. Maintenir des conditions d'accueil de la population qui soient diversifiées et de qualité                                                      |
| Viellissement rapide de la population                                                                                                        | 2. Créer des réponses diversifiées pour les aînés en amont de l'entrée en structure d'hébergement                                                 |
| Pression foncière pour soutenir le développement résidentiel                                                                                 | 3. Optimiser la ressource foncière pour développer l'habitat                                                                                      |
| Marché de l'accession contrasté et de plus en plus sélectif                                                                                  | 4. Permettre l'installation des jeunes familles par le développement d'une offre d'accession aidée à la propriété dans les zones les plus tendues |
| Accès au parc locatif social tendu et au logement temporaire difficile, en raison d'une offre insuffisante (et au regard des prix du marché) | 5. Poursuivre les efforts de développement et de diversification du parc social, et renforcer l'offre de logement temporaire                      |
| Constitution d'un parc de logement à deux vitesses, et besoin d'une remise à niveau d'une partie du parc                                     | 6. Favoriser la réhabilitation du parc ancien, privé et public                                                                                    |

Objectifs de construction par commune : total, logement locatif social, accession aidée

\* dont PLS

|              | Objectifs globaux de construction |               | Dont logement locatif social        |                                  |               | Dont accession aidée                |                                  |               |
|--------------|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------|
|              | Nombre total sur la durée du PLH  | Nombre par an | Part dans le total de la production | Nombre total sur la durée du PLH | Nombre par an | Part dans le total de la production | Nombre total sur la durée du PLH | Nombre par an |
| <b>Auray</b> | 798                               | 133           | 20%                                 | 160                              | 27            | 10%                                 | 80                               | 13            |

*Extrait du PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique*

**L'ORI portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu (excepté la chapelle - parcelle AD n°98 et AD 462p), par la réalisation des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité participe à la poursuite des objectifs définis dans le PLH.**

*1.2.4. Des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager pour porter un véritable projet urbain*

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou Site Patrimonial remarquable (SPR) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray. Ainsi, le règlement du PLU, selon les zones dans lesquelles se situe le projet, renvoie au règlement de l'AVAP.

L'AVAP ou Site Patrimonial Remarquable (SPR) se substitue à l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dont elle conserve toutefois les principes fondateurs de protection et de mise en valeur du patrimoine alréen.

L'AVAP d'Auray est exécutoire depuis le 17 avril 2018.

Les prescriptions architecturales, au titre du périmètre de l'AVAP instauré sur la commune, concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- Le patrimoine bâti d'intérêt culturel, urbain, paysager, historique ou archéologique,
- Le patrimoine bâti particulier d'intérêt architectural, urbain, historique ou archéologique,
- Les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain,
- Les détails architecturaux ou éléments techniques ou décoratifs particuliers,
- Les clôtures protégées,
- Le bâti non protégé : lors de modifications du bâti non repéré comme patrimonial au plan, les règles relatives au bâti neuf s'appliquent, sauf construction à l'identique du bâti ancien ; auquel cas les prescriptions relatives au bâti ancien protégé s'appliquent. Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés avec finesse, suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

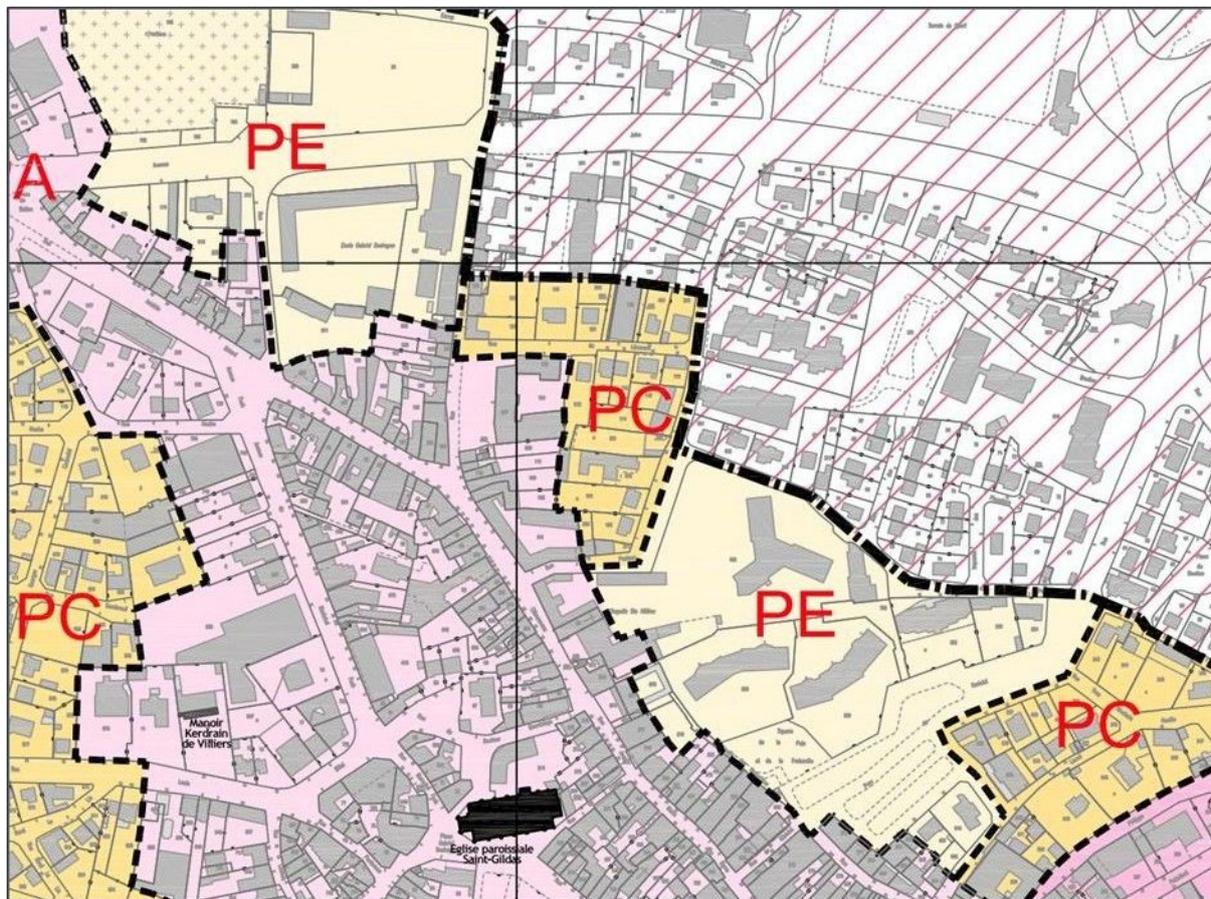
Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP distingue les types de prescriptions suivantes :

- les protections d'éléments et espaces à maintenir et mettre en valeur, situés topographiquement (plan réglementaire)
- les immeubles protégés en 3 catégories
  - o 1ere catégorie : immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales et urbaines
  - o 2eme catégorie : immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel
  - o 3eme catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement
- les éléments architecturaux particuliers
- les murs de clôture et soutènements
- les fronts bâtis homogènes ou cohérents
- les passages à maintenir
- les espaces libres à dominante minérale (cours, esplanade, parvis)
- les jardins et jardins en terrasse
- espace ouvert ou prairie
- les arbres alignés et rideaux d'arbres
- les espaces boisés
- les protections par prescriptions relatives à ces éléments
- les prescriptions relatives à la création architecturale et à la mise en valeur paysagère.

Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels, chacun pouvant comporter des sous-secteurs identifiés par une numérotation particulière.

Les parcelles sur lesquelles se trouve l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et AD 462p) se trouvent :

- en partie dans le secteur PA correspondant à l' « urbain ancien, dense (la Ville et Saint-Goustan) »
- en partie dans le secteur PE, correspondant « aux quartiers nouveaux, grands ensembles et lieux à projets ».



Extrait du plan règlementaire 1 de l'AVAP

Le secteur PE est déjà occupé, en majeure partie, par des ensembles collectifs résidentiels et de grands équipements dans le centre et ses abords (centre culturel Athéna, Gare, Kériolet).

Sur ce secteur, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Prise en compte du projet de réaménagement de la gare et ses abords : création du pôle d'échange multimodal (redimensionnement de la gare pour absorber un flux supplémentaire de voyageurs, création d'une passerelle, réaménagement du parvis, accessibilité et stationnement et gare routière)
- Athéna : ensemble culturel qui offre des perspectives sur la ville ancienne et sur l'ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit. Ce lieu, à proximité immédiate de MH et du centre ancien mériterait d'être restructuré.
- Kériolet : secteur à proximité immédiate du centre ancien, avec des vues sur l'église Saint-Gildas (MH). **Ce secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement important : l'aménagement**

**du site de l'Hôtel Dieu (refondre la partie Hôpital, créer un lieu d'accueil et à vocation sociale, mise en valeur de la rue Clémenceau, réorganisation du stationnement, mise en valeur des abords de l'Hôtel-Dieu pour une meilleure inscription dans les continuités urbaines.**

Le secteur PA correspond aux quartiers anciens, denses (la Ville et Saint-Goustan).

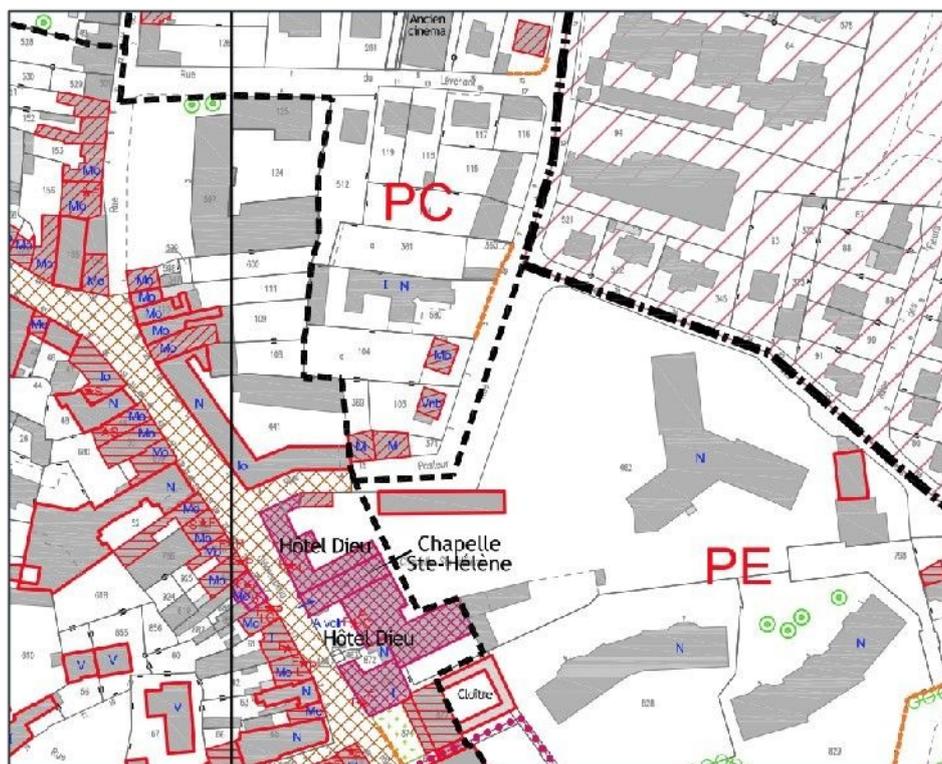
Sur ce secteur, les objectifs de l'AVAP sont les suivants :

- Protection renforcée des immeubles anciens (compléments de la ZPPAUP, requalification des catégories de protection)
- Valorisation du centre historique : bâtis, espaces libres, rues (aménagement publics)
- Redynamisation : habitat, activités économiques.
- Prise en compte de la morphologie urbaine : les constructions neuves doivent s'inscrire dans l'effet de front bâti continu sur l'espace public. L'aspect du bâti est caractérisé par la juxtaposition systématique des volumes, assez égaux et ordonnancé, mais dont l'indépendance architecturale et fonctionnelle est lisible.
- Prise en compte des projets de réhabilitations/mutations d'immeubles et/ou d'îlots
- Prise en compte des aménagements de mise en valeur. Maîtrise et insertion des gabarits et velum des opérations et projets.

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP identifie des immeubles bâtis bénéficiant de protections supplémentaires en qualité de « patrimoine bâti protégé d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique ».

Au terme du règlement de l'AVAP, « la protection couvre les immeubles qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble urbain qu'ils créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale. Les immeubles sont localisés à l'intérieur de l'ensemble du périmètre et relèvent de différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune : maisons de villes, maisons des faubourgs, maisons bourgeoises, villa et maisons ouvrières, édifices ruraux. »

En outre, une partie des bâtiments de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p). est identifié comme « immeuble ou construction d'intérêt patrimonial ».



Extrait du plan règlementaire 2 de l'AVAP

Lorsqu'un bien a été identifié au titre des « immeubles ou constructions d'intérêt patrimonial », les règles suivantes s'appliquent :

*Sont interdits :*

- la suppression des immeubles, toutefois des démolitions partielles peuvent être autorisée,
- la modification des façades et toiture sauf si celle-ci est compatible avec l'aspect général de l'édifice,
- la surélévation des immeubles et/ou la modification des formes de toitures qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, et/ou seraient susceptibles d'altérer une perspective paysagère ou l'unité de l'espace constitué de la rue ou de la place (dans les limites des règles de hauteur du règlement de l'AVAP),
- la modification des ouvertures existantes et/ou la création de nouvelles ouvertures sauf si celles-ci s'inscrivent dans une composition de façade en lien avec l'époque de construction de l'édifice.

*Adaptations mineures :*

*La démolition peut être toutefois autorisée :*

- pour les excroissances, ajouts ou parties d'édifices dont la valeur historique ou esthétique n'est pas avérée,

*Des modifications peuvent être autorisées :*

- pour la restitution motivée ou documentée des immeubles ou parties d'immeubles,
- pour la restauration des parties dégradées,
- pour adapter l'habitabilité afin de préserver l'ensemble patrimonial,
- pour l'insertion d'une devanture commerciale, sous condition de respecter l'architecture (ordonnancement de la façade, typologie, ...)

*En cas de démolition, ou de dépose d'éléments architecturaux particuliers (pierres sculptées, menuiseries, ferronneries, décors, etc.), ceux-ci doivent être préservés pour restitution éventuelle par ailleurs.*

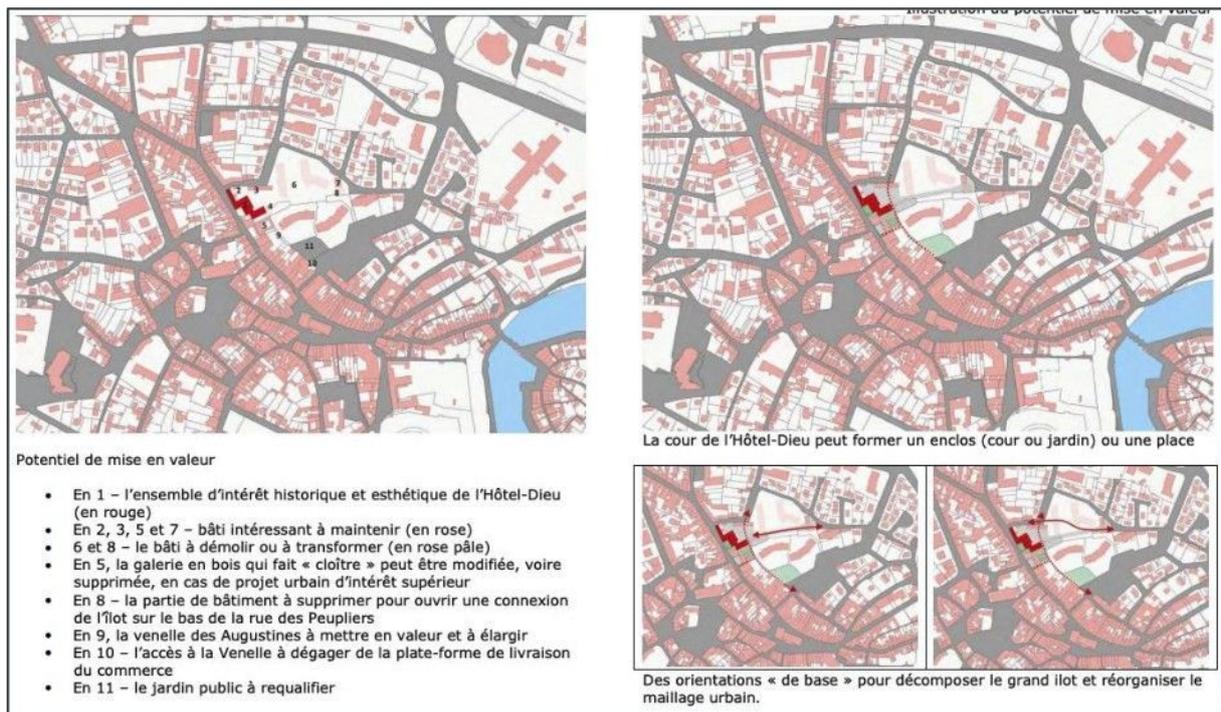
Peuvent être demandées lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés :

- La restitution d'un état antérieur connu ou « retrouvé » à valeur historique.
- La reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, ... pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.
- La suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la construction pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble ; ces éléments peuvent être des canalisations extérieures (hors descentes pluviales), des supports de câbles en façade, des vérandas ou édicules devant des façades, des auvents, des volets roulants dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité, etc ».

Enfin, l'AVAP identifie des « lieux à projet » au nombre desquels se trouve l'enclos de l'ancien Hôtel-Dieu, de l'ancien hôpital et de la résidence hôtelière.

L'enclos hospitalier de l'ancien Hôtel-Dieu s'est développé au XXème siècle au point de maintenir en ville un important îlot qui isole les quartiers périphériques de rapports directs entre eux. Il est desservi par la rue Pasteur et la rue des Tilleuls. Il est tenu à distance de la place de Kériolet par l'important îlot constitué de collectifs isolés au milieu de la parcelle et du centre-ville par l'ancien Hôtel-Dieu desservi par la rue Joseph-Marie Barré.

Des orientations définies pour mettre en valeur l'ancien ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p) sont les suivantes :



Extrait du rapport de présentation de l'AVAP

### 1.3. La mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière

#### 1.3.1. La sélection de l'ensemble immobilier retenu : le site de l'ancien Hôtel-Dieu

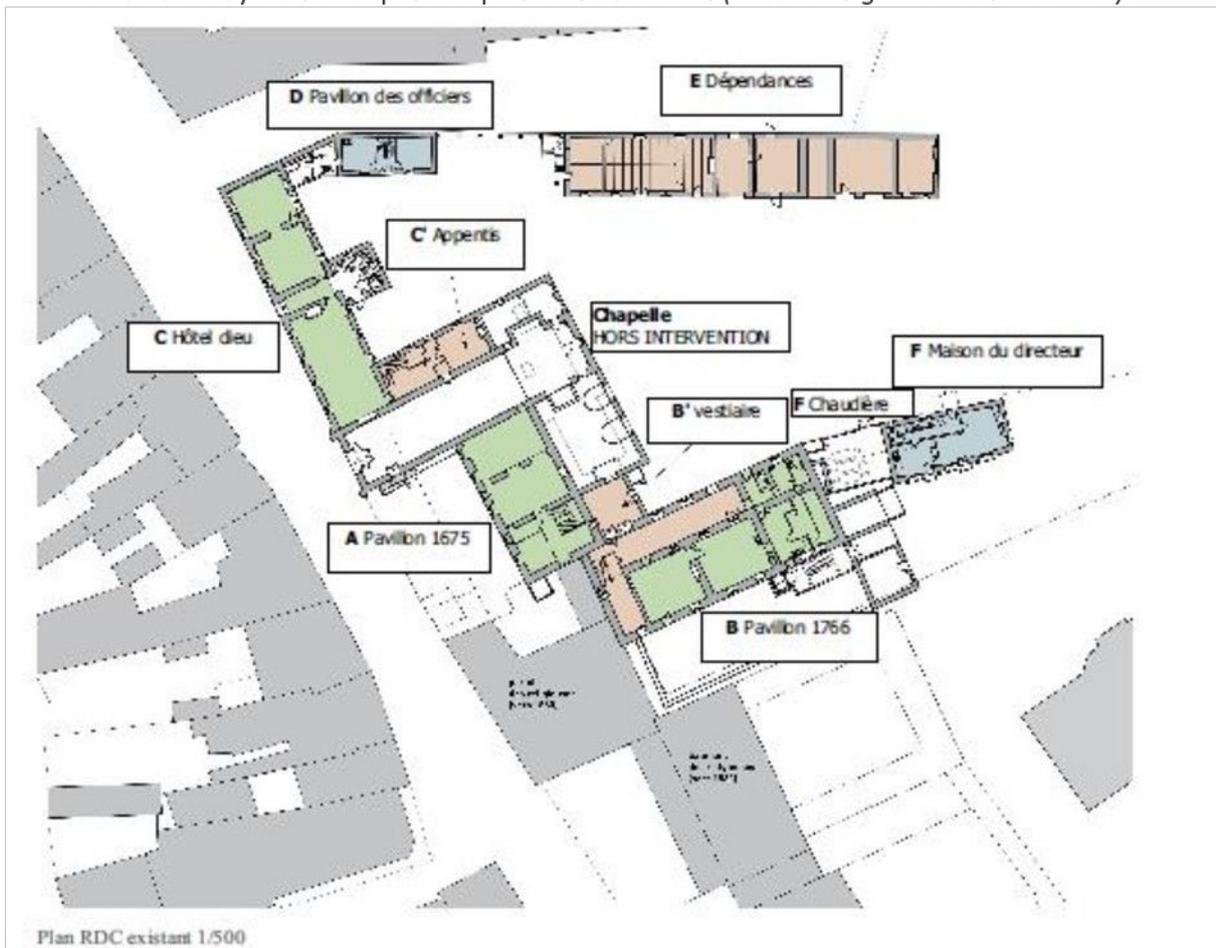
Le site de l'Hôtel-Dieu à Auray excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p) représente une surface totale de 12 850 m<sup>2</sup>. Il est visible depuis la rue Clémenceau. L'ensemble bâti est composé des anciens hospices et de la chapelle Sainte-Hélène construits au XVII<sup>ème</sup> et du centre de convalescence Le Tripode datant de 1984.

Le site était autrefois occupé par la congrégation des Augustines hospitalières.

Le propriétaire du site, sis sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°465 et AD n°98, sur lequel se trouve l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p), est le Centre Hospitalier de Bretagne Atlantique.

La commune d'Auray a identifié ce site comme stratégique compte tenu de sa localisation en centre-ville ainsi que de son intérêt historique et de ses qualités architecturales. Dès 2015, la commune a souhaité la reconversion de cet ensemble immobilier dégradé excepté la chapelle (parcelle AD n°98).

L'ensemble immobilier excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p) est situé 8 rue Georges Clémenceau à Auray. Il est composé de plusieurs bâtiments (*voir la désignation des bâtiment*).



Plan et désignation des bâtiments de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu

1.3.2. Objectif d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur de l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p)

L'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p), concerné par la Déclaration d'Utilité Publique, a été identifié comme vacant, dégradé et nécessitant la réalisation d'importants travaux.

Les bâtiments constituant l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p) présentent les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments sont anciens et dégradés,
- la méréule a été diagnostiquée,
- une étude approfondie de l'état sanitaire et structurel devra être menée, des reprises importantes de planchers sont à prévoir,
- la couverture et la zinguerie nécessitent une réfection,
- quelques reprises de la charpente sont à prévoir,
- les façades sont plutôt qualitatives mais en mauvais état. Elles nécessiteront une revalorisation, purge des enduits et réfection.
- les menuiseries sont à remplacer,
- l'état intérieur est dégradé et inadapté à l'usage d'habitation. Il nécessite des travaux de rénovation et de mise en conformité. L'isolation se fera par l'intérieur.
- Les volumes sont généraux et permettent d'envisager des logements de qualité,
- L'organisation autour de la lumière naturelle va être l'enjeu principal étant donné qu'il n'est pas possible d'intégrer de nouveaux percements,

**L'état général des bâtiments, fortement dégradé, nécessite une réhabilitation globale et requalifiante, permettant à terme la reconversion du site de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p).**

Les travaux de restauration portés sur les bâtiments identifiés permettront de produire des logements variés, qualitatifs et seront respectueux de la qualité patrimoniale de l'ensemble immobilier excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p).

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels dont une part en logements aidés.

Ainsi, l'ensemble immobilier excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p) restauré pourra comprendre :

- Une trentaine de logements libres ;
- Une dizaine de logements sociaux ;
- Des locaux d'activité (en rez-de-chaussée).

### 1.3.3. Les modalités d'intervention de la collectivité

L'intervention de la commune d'Auray s'appuiera sur deux actions articulées entre incitation et coercition.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et par la mise en œuvre de la présente Opération de Restauration Immobilière, la collectivité :

- Incite le propriétaire des bâtiments situés dans le périmètre opérationnel à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits ;
- A défaut de réaliser ou de faire réaliser les travaux prescrits, par l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles sur lesquelles se situe l'ensemble immobilier dégradé de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p).

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p): en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décent les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu excepté la chapelle (parcelle AD n°98 et 462p).
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

## 2. LES PRESCRIPTIONS TRAVAUX

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux comportent :

- Des prescriptions générales,
- Des prescriptions particulières qui sont précisées dans une fiche individuelle.

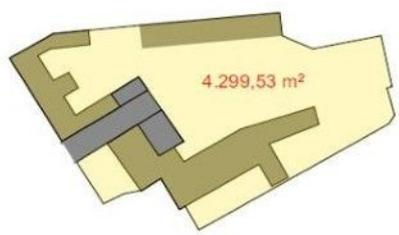
Les prescriptions générales portent sur :

- Le plan général des travaux
- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les annexes et portent sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage). Elles prennent en compte également le caractère remarquable des immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

### 2.1. Les prescriptions générales

#### 2.1.1. Le plan général des travaux

|                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SUPERFICIE DU TERRAIN</b>                                                        |                                                                                       |
| Parcelle 000AD 462 : 4 295,53m <sup>2</sup><br>Parcelle 000AD 465 : 4m <sup>2</sup> |                                                                                       |
| <b>TOTAL : 4299,53m<sup>2</sup></b>                                                 |                                                                                       |
|  |                                                                                       |
| <b>Données générales</b>                                                            |                                                                                       |
| Propriétaire                                                                        | BROCELIANDE ATLANTIQUE<br>GROUPEMENT HOSPITALIER                                      |
| Hauteur                                                                             | R+3                                                                                   |
| Destination des bâtiments                                                           | Logements                                                                             |
| Programme                                                                           | Logements +locaux d'activité                                                          |
| Surfaces habitables                                                                 | Environ 1864m <sup>2</sup>                                                            |
| Rez de chaussée commercial                                                          | Non                                                                                   |
| Etat d'occupation                                                                   | Bâtiments vacants sauf bâtiment<br>C avec convention de mise à disposition des locaux |
| Protection patrimoniale                                                             | Oui                                                                                   |
| Immeuble en copropriété                                                             | Non                                                                                   |
| Etat de dégradation                                                                 | Dégradé                                                                               |
| Procédure en cours éventuelle                                                       | Non                                                                                   |



### 2.1.2. Les textes et normes que les travaux devront respecter

Ces travaux devront en particulier respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation. Ainsi, les travaux prescrits devront notamment respecter :

#### 2.1.2.1 *Documents cadres – règlements locaux*

- Plan local d'urbanisme d'Auray,
- L'AVAP approuvée,
- Règlement Sanitaire Départemental du Morbihan,
- Code de la Construction et de l'habitation (CCH)
- Code de la santé publique
- Norme HQE de développement durable
- Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière

#### 2.1.2.2 *Normes à respecter pour l'aménagement des logements*

- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),
- Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,
- Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.
- Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
- Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.
- Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la suroccupation des locaux d'habitation.
- Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

#### ➤ Performances énergétiques

- Articles R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.  
Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

➤ Caractéristiques acoustiques

- Articles R.131-28, R.131-28-7 à R.131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016

➤ Installations électriques :

- DTU n° 70-1
- NF C 15-100.
- NF C 14-100.
- Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

➤ Installations de gaz combustible :

NF DTU 61-1.

➤ Fumisterie :

NF DTU 24-1.

- La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et le Renouveau Urbain (SRU),
- Le décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent,
- Le décret n°2006-474 portant lutte contre le saturnisme,
- Le décret n°2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Le décret n°2011-36 sur l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation,
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

2.1.3. Les parties communes

Les travaux prescrits auront pour objet de sauvegarder et mettre en valeur le caractère urbain et architectural des immeubles.

2.1.3.1 Dépose, reconstitutions, transformations

**Déposes, Restitutions**

La dépose de constructions existantes visibles depuis l'espace public est en principe interdite.

Toutefois, la dépose de certaines constructions ou parties de constructions pourra faire l'objet d'un examen de l'architecte des Bâtiments de France dans des circonstances exceptionnelles, parmi lesquelles :

- Bâtiments en rupture architecturale ou urbaine avec leur contexte

- Constructions d'intérêt patrimonial inexistant (tels que certains bâtiments annexes ou garages, par exemple)
- Constructions de faible intérêt patrimonial dont le niveau de vétusté et/ou de dégradations ne permet pas une réhabilitation dans des conditions techniques et financières raisonnables eu égard à leur qualité architecturale

### ***Transformations dans le volume bâti existant***

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage pourra être effectuée. Ceci pourra concerner en particulier les parties communes des immeubles (combles, escaliers, ...) qui pourront être privatisées pour la restructuration des logements restaurés.

Par ailleurs, il pourra être souhaitable de mettre en place des trémies entre niveaux afin de favoriser le regroupement des petits logements et d'aménager des mezzanines

Enfin le regroupement de deux immeubles situés sur des parcelles contiguës pourra être envisagé, dans le but d'aménager des logements plus spacieux.

#### ***2.1.3.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics***

L'implantation des constructions à l'alignement le long des voies et espaces publics est la règle générale.

Dans le cas exceptionnel de constructions existantes disposant d'une cour ou d'un jardin de devant sur rue, cette organisation est en général accompagnée d'un mur en maçonnerie percé d'un portail ou d'une porte ou d'un mur accompagné d'une grille

Dans cette configuration, cette disposition qui matérialise l'alignement sur rue doit être maintenue. L'espace compris entre la construction principale et le mur de clôture sur rue sera aménagé, selon le registre du jardin ou de la cour.

Dans le cas exceptionnel d'une opération d'ensemble sur un îlot ou sur une partie d'îlot de grande taille, la mise en œuvre d'une voie ou d'un espace public nouveau (rue ouverte à la circulation automobile, rue piétonne, square, etc.) pourra être envisagée.

#### ***2.1.3.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

##### ***Règle générale***

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

##### ***Profondeur constructible des constructions existantes***

Les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sur l'ensemble du bâti existant, et ce quelle que soit la profondeur construite. Les constructions annexes établies en recul, à l'intérieur de la parcelle, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation à condition que leur maintien ne porte pas atteinte à la qualité de l'architecture de l'immeuble principal.

#### *2.1.3.4 Rythme parcellaire*

La réhabilitation des façades, soit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine lorsque des traces existent.

Dans le cas de réhabilitation simultanée de plusieurs immeubles contigus, le traitement des façades et des volumes s'attachera à préserver le rythme parcellaire d'origine et à restituer l'identité architecturale particulière de chacun des immeubles constitutifs - rythme de percements, couleur, toiture, etc.

#### *2.1.3.5 Expression des niveaux*

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux (proportion des pleins, proportion des fenêtres) et son expression en façade à l'aide de bandeaux, de corniches, etc., seront respectés ou rétablis.

#### *2.1.3.6 Expression des percements*

Tout percement existant et cohérent avec la logique de composition de l'ensemble des percements de la façade doit être préservé, restauré ou restitué.

Toute mise en œuvre de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leur proportion et de leur hiérarchisation.

#### *2.1.3.7 Les vitrines commerciales et les enseignes*

##### ***L'organisation des percements***

Tout projet d'aménagement, de mise en œuvre ou de modification d'une devanture commerciale devra être composé en fonction de la totalité de la façade qui fera l'objet d'un relevé d'ensemble et d'une campagne de sondages afin d'identifier les traces d'éventuels percements anciens dans la façade existante.

Le (ou les) percement(s) de la (ou des) vitrine(s) doit (doivent) être en rapport avec l'organisation générale des percements et être compatible(s) avec l'expression logique de la structure de l'immeuble et de ses descentes de charges.

Les éléments de façade commerciale d'un établissement installé sur plusieurs parcelles ou immeubles contigus devront respecter l'expression du rythme parcellaire et l'identité architecturale de chaque immeuble : les vitrines seront fractionnées en autant d'unités que nécessaire pour respecter cette règle.

##### ***Les vitrines proprement dites***

Dans le cas d'implantation de la vitrine légèrement en retrait du nu de la façade maçonnée (position dite "en feuillure"), les menuiseries des vitrines pourront être en bois ou en métal, à condition d'être peintes.

Dans le cas d'implantation de la vitrine en légère saillie sur la maçonnerie existante, (cas d'une devanture "en applique"), seuls les ensembles menuisés en bois peints sont autorisés.

La (ou les) devanture(s) projetée(s) ne devra (devront) pas masquer les entrées des immeubles.  
La (ou les) devanture(s) projetée(s) devra (devront) se limiter au rez-de-chaussée.

Elle(s) ne devra (devront) pas masquer les éléments architecturaux des étages tels que balcons, corniches, bandeaux, entablements, etc.

Les dispositifs de protection de type grille ou volets métalliques seront situés en arrière de la vitrine et non apparents en façade.

Les protections solaires seront du type bannes ou stores toile sans lambrequin et devront être cohérentes avec le rythme de la devanture. Elles seront de teinte toile naturelle écruée ou de couleur unie, sans motifs décoratifs.

### ***Les enseignes***

Rappel :

- La publicité est interdite.

D'une manière générale, le règlement de voirie de la Ville de Auray est applicable à l'intérieur du Périmètre de Restauration Immobilière.

- Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les enseignes sont limitées à deux par établissement : une enseigne appliquée (sur la devanture) et/ou une enseigne en drapeau (perpendiculaire à la devanture).

Les enseignes appliquées des devantures constituées d'un coffrage bois doivent être peintes directement sur le tableau supérieur et éclairées par un éclairage direct.

Les enseignes appliquées des devantures en feuillure doivent être placées au-dessous du plancher du premier étage. Leurs inscriptions doivent être réalisées par un graphisme de type classique (en excluant le "gothique"), inscrit entre deux parallèles horizontales. Elles peuvent être soit disposées sur un support transparent en applique, laissant apparaître la façade, soit en lettres, lumineuses ou non, séparées, au pochoir.

Les enseignes appliquées pourront également être peintes ou sablées sur la vitrine elle-même.

Les enseignes en drapeau doivent être disposées de préférence en limite latérale des façades et ne pas dépasser, en hauteur, le linteau des baies du premier étage, et, en saillie, 0,80 m du nu du mur de façade.

Les enseignes de type caisson lumineux en plastique, ainsi que les éléments en rampes de lampes incandescentes sont interdits ; les enseignes-drapeaux seront découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (métal, bois, etc.) ou contemporains (altuglas, matériaux composites, etc.) peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct. L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

A titre exceptionnel, et sous réserve que l'étude en soit menée en concertation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France, des adaptations à la règle générale énoncée ci-dessus pourront être accordées, en ce qui concerne la taille et le matériau des enseignes.

### 2.1.3.8 Volumétrie des façades sur rues et espaces publics

#### **Volumes en saillie**

La création de balcons ne sera pas autorisée sur rue.

Dans le cas de constructions existantes munies de balcons, leur maintien pourra être autorisé s'ils font partie de l'architecture d'origine ou s'ils sont en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade.

#### **Volumes en retrait**

Peuvent être autorisées les loggias à l'étage, voire les motifs d'attiques au dernier niveau, à condition que les éléments porteurs de ceux-ci s'établissent selon un rythme cohérent avec les appuis et les descentes de charge des façades. Dans ce cas, les allèges seront pleines.

### 2.1.3.9 Les matériaux des façades

On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur les espaces publics.

Les reprises concernent les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie, non conformes aux prescriptions ci-après détaillées en incluant le ravalement général. Le ravalement doit être conforme aux prescriptions ci-après détaillées.

### 2.1.3.10 Les murs de façade

#### **Les maçonneries en pierre de taille**

Les parties en pierre de taille (murs, harpes, moulures) doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

Les façades peintes doivent être nettoyées.

L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau mécanique et d'autres engins analogues, est interdit.

Les pierres doivent, en règle générale, être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage.

Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine.

Le curage des joints sera fait attentivement afin de ne pas épaufrer les arêtes, ni corner les angles.

Les joints seront à fleur, arasés au nu de la pierre. Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

La maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans surépaisseur.

La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit. Ils ne pourront en aucun cas être peints.

La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Une palette d'essais en place pourra être demandée par l'Architecte des Bâtiments de France avant le choix définitif de la couleur et de la texture de l'enduit.

Les enduits ciment, dont le caractère imperméable porte atteinte à l'intégrité du support et entraîne des dégradations lourdes, sont interdits.

### ***La maçonnerie en brique apparente***

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyées au mortier de chaux.

Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés.

Ils ne pourront être ni peints, ni sablés.

Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés ou passés à l'eau forte.

### ***Modénatures et décors***

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants : soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étage, encadrement de baies, clés, frontons, corniches, etc.

Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre ou la brique.

Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits.

Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

### ***Les murs à pans de bois***

En règle générale, les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie.

Les espaces entre les pans de bois peuvent aussi être bâtis en briques apparente.

Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on devra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

#### *2.1.3.11 Les murs pignons*

##### ***Les murs pignons en pierre de taille***

Cf. "les maçonneries en pierre de taille".

Les murs pignons en maçonnerie enduite au mortier de chaux  
Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes des murs pignons doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrière de l'immeuble.

##### ***Les murs pignons à pan de bois***

Les murs pignons en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrière de l'immeuble.

#### *2.1.3.12 Les murs de clôtures et les murs de soutènement*

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille seront restaurés selon leur technique d'origine.

Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection, soit en éléments de pierre appareillée, soit en éléments de terre cuite. Ces éléments ne pourront en aucun cas être peints.

#### *2.1.3.13 Les réseaux et équipements techniques en façade*

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade.

Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales (cf. article 10 toitures), sont autorisées.

#### *2.1.3.14 Les coffrets de comptage*

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

##### ***Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs, (etc.)***

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale.

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble, ou sur toiture soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

### ***Les menuiseries***

Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis.

Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

Les contrevents et volets seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis.

Les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine (XXème siècle).

Les volets ou persiennes «à projection » sont interdits.

Les portes et portails seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble, seront préservés.

Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc., seront conservés et restaurés.

#### *2.1.3.15 Les toitures*

### ***Les matériaux de couverture***

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtiers, faitages, rives, etc.) seront en ardoise.

Exceptionnellement, les toitures en tuiles plates ou ardoise peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles préexistent ou que des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces toitures seront restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art propres à chacun de ces matériaux.

### ***Pentes et sens des couvertures***

D'une manière générale, les pentes de couverture seront voisines de 33 %.

Le sens des faitages et le sens des pentes de la construction d'origine seront conservés. Les toitures des immeubles d'angle seront traitées en croupe.

### ***Corniches et débords de toitures***

Les corniches seront conservées, restaurées ou restituées en fonction de l'architecture d'origine en cas de disparition, en utilisant les matériaux et leur mise en œuvre conformes à l'art de bâtir local.

Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières en zinc, demi-rondes.

Dans certains cas particuliers, et par souci de dégager le motif de corniche, on pourra réaliser un chéneau encaissé en retrait de la ligne d'égout.

Les descentes d'eaux pluviales seront composées avec l'ensemble de la façade et de préférence disposées aux extrémités latérales. Elles seront, soit en zinc (cas général), soit exceptionnellement en cuivre.

### ***Les lucarnes***

La création de lucarnes (fenêtres de toit verticales) peut être autorisée.

### ***Les percements en toitures et les puits de jour***

Les percements autorisés sont :

- les tabatières en fonte
- les fenêtres de toit dans le plan de la toiture de type Vélux.

Leur surface n'excèdera pas 5 % de la surface. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente.

- Les dispositifs de sécurité de type désenfumage qui devront être réalisés dans le plan du toit.

L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le plan de la toiture, soit en légère saillie. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

### ***Les émergences***

Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée.

L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente.

Ses dimensions minimums seront de 0,40 x 0,80 m, il sera implanté au plus près du faîtage.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

#### ***2.1.4. Les parties privatives : distribution et programme***

La restauration des parties destinées aux logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue et dans la mesure où la qualité patrimoniale de l'immeuble le permet, à une

redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Les travaux prescrits auront pour objet :

- d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur ;
- d'améliorer et mettre aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur tous les locaux d'activités commerciales et de services.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et bien évidemment lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipements à mettre en place, type VMC par exemple).

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

#### *2.1.4.1 Mise aux normes des logements*

Dans tous les cas, les bâtiments devront répondre aux prescriptions suivantes :

##### ***Normes minimales d'habitabilité***

- **Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble**

##### **a) Etanchéité**

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

##### **b) Parties communes**

Le gros-œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche.

Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

### c) Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution.

Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet.

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées**

#### a) Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres.

#### b) Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements et des pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

#### c) Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

#### d) Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur dans un local d'habitation.

### e) Equipement sanitaire

Tout logement comporte

- un W.C. intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :

- Qu'une pièce où est situé un W.C. avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide
- Ou qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisances collectif, desservant aux plus cinq chambres.

### f) Chauffage

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

- Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :
- radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés :
- appareil électrique fixe

Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.

Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible de même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

### g) Neutralisation des peintures au plomb

Les peintures au plomb seront neutralisées.

#### • Circulaire du 13 décembre 1982

Sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

- Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipements sont mis en place, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront correspondre aux normes et règlements en vigueur, dont les principaux sont décrits ci-dessous.

### **Caractéristiques thermiques**

Code de la construction et de l'habitation :

*Art. L 111-9 : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leurs caractéristiques thermiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par des décrets en Conseil d'Etat.*

*Art. L 111-10 : Les nouvelles règles de construction et d'aménagement fixées par les décrets prévus à l'article L 111-9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public.*

Les conditions de cette application sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat dans les formes définies à l'article L 111-9.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

### **Caractéristiques acoustiques (uniquement dans le cas de logements collectifs)**

Code de la construction et de l'habitation :

*Art. L 111-11 - Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.*

*Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L 111-19.*

*(L. n° 92-1444 du 31 décembre 1992, article 14- ) - Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.*

*Art. L 111-11-1 (L. n° 92-1444 du 31 décembre 1992, article 14-III) - Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis à tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.*

### **Installations électriques**

DTU n° 70-1arr. 22 octobre 1969  
NF C 15-100 NF C 14-100

### **Installations de gaz combustible**

Arr. du 2 août 1977, DTU 61-1

## **Fumisterie**

### DTU 24-1

#### *2.1.4.2 Redistribution des logements*

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables : ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex. : transformation de deux logements « avant » et "arrière" en un logement traversant).
- à favoriser l'éclairage des pièces
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

#### **2.2. Les prescriptions particulières à chaque immeuble**

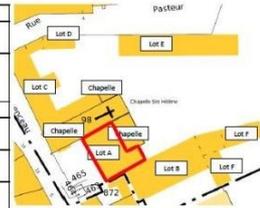
Les prescriptions propres à chaque immeuble sont consignées dans les fiches individuelles suivantes (la Chapelle est hors projet, elle ne bénéficie pas de prescriptions particulières):

# Reconversion de l'Hôtel Dieu à Auray

Programme travaux par bâtiment

LOT A - Pavillon 1675

|                         | ETAT DES LIEUX                                                                                                                                 | Lot A                 |        | PROJET                                                                                                                                         |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                                                | Conservé/<br>Restauré | Déposé |                                                                                                                                                |
| Sol                     | Sol souple<br>Carrelage damier dans le vestibule                                                                                               |                       | x      | - Carrelage : cuisine et salle de bain logements<br>- Sol souple parties communes<br>- Parquet : pièces de vie logement                        |
| Plafond                 | Plafond suspendu                                                                                                                               |                       | x      | Plaques de plâtre + peinture                                                                                                                   |
| Murs et parois          | Enduit + papier peint<br>Pas d'isolation                                                                                                       |                       | x      | Doublement plaque de plâtre + isolant 100mm + peinture<br>Dépose des cloisons existantes                                                       |
| Menuiseries intérieures | Portes de distribution en bois du XVIIIème                                                                                                     | x                     |        | Nettoyage des portes bien conservées et remplacement des portes abîmées<br>Menuiseries d'origine donnant sur la chapelle                       |
| Menuiseries extérieures | Fenêtres en bois<br>Portes d'entrée en bois                                                                                                    |                       | x      | Remplacement des fenêtres bois<br>Remplacement des portes d'entrée au bâtiment<br>Mise en place d'une porte-fenêtre en façade                  |
| Charpente               | Non visité                                                                                                                                     | x                     |        | Pas de dégradation visibles                                                                                                                    |
| Escalier                | Escalier en bois existant                                                                                                                      |                       | x      | Remplacement de l'escalier par une autre en bois                                                                                               |
| Façades                 | Remontées capillaires en pied des façades<br>Colonisation de végétation à arracher<br>Enduit dégradé<br>Entourage des menuiseries très dégradé | x                     |        | Réparation des lucarnes, des gouttières,<br>Nettoyage et réparation des enduits<br>Baies au RDC à déboucher<br>Reprise au tour des menuiseries |
| Plancher                | Plancher bois détérioré                                                                                                                        | x                     |        | Poutres et solives à reprendre                                                                                                                 |
| Couverture              | Couverture en ardoises<br>EP en zinc                                                                                                           | x                     |        | A reprendre<br>EP à remplacer<br>Vérifier raccords                                                                                             |
| Autres éléments         | Cheminées boisées de 1803                                                                                                                      | x                     |        | A conserver                                                                                                                                    |
|                         | Electricité hors norme                                                                                                                         |                       | x      | Mise en aux normes de sécurité électricité et incendie                                                                                         |
|                         | Pas de chauffage<br>Electricité et plomberie                                                                                                   |                       | x      | Réseau de chauffage à installer<br>A refaire                                                                                                   |



Cheminées



Portes intérieures



Façade Ouest

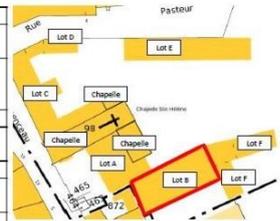


Façade Est

# Reconversion de l'Hôtel Dieu à Auray

Programme travaux par bâtiment

LOT B - Pavillon 1766



|                         | ETAT DES LIEUX                                                                                                                                 | Lot B                 |        | PROJET                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                                                | Conservé/<br>Restauré | Déposé |                                                                                                                                                       |
| Sol                     | Sol souple<br>Carrelage ciment rouge au RDC                                                                                                    |                       | x      | - Carrelage : cuisine et salle de bain logements<br>- Sol souple parties communes<br>- Parquet : pièces de vie logement                               |
| Plafond                 | Plafond suspendu                                                                                                                               |                       | x      | Plaques de plâtre + peinture                                                                                                                          |
| Murs et parois          | Enduit + papier peint                                                                                                                          |                       | x      | Doublage plaque de plâtre + isolant 100mm + peinture<br>Dépose des cloisons existantes                                                                |
| Menuiseries intérieures | Portes de distribution en bois                                                                                                                 | x                     | x      | Nettoyage des portes bien conservées et remplacement des portes abîmées                                                                               |
| Menuiseries extérieures | Fenêtres en bois<br>Portes d'entrée en bois                                                                                                    |                       | x      | Remplacement des fenêtres bois<br>Remplacement des portes d'entrée au bâtiment                                                                        |
| Charpente               | Bon état. De 1930                                                                                                                              | x                     |        | Réfection du plancher et escalier pour accéder aux combles                                                                                            |
| Façades                 | Remontées capillaires en pied des façades<br>Colonisation de végétation à arracher<br>Enduit dégradé<br>Entourage des menuiseries très dégradé | x                     |        | Réparation des lucarnes, des gouttières,<br>Nettoyage et réparation des fissures<br>Reprise des enduits à la chaux<br>Reprise au tour des menuiseries |
| Plancher                | Plancher bois détérioré                                                                                                                        | x                     |        | Poutres et solives à reprendre                                                                                                                        |
| Couvertures             | Couverture en ardoises<br>EP en zinc                                                                                                           | x                     |        | A reprendre<br>EP à remplacer<br>Vérifier raccords                                                                                                    |
| Autres éléments         | Escalier en bois existant                                                                                                                      |                       | x      | Mise en norme et sécurité                                                                                                                             |
|                         | Escalier béton extérieur ajoutée                                                                                                               |                       | x      | Dépose de l'escalier et l'ascenseur extérieur                                                                                                         |
|                         | Pas de chauffage                                                                                                                               |                       | x      | Réseau de chauffage à installer                                                                                                                       |
|                         | Electricité et plomberie                                                                                                                       |                       | x      | A refaire                                                                                                                                             |



Escalier béton et ascenseur extérieur



Circulation en bon état



Murs façade intérieur



Façade Nord



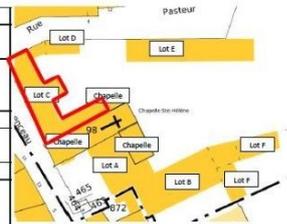
Façade Sud

# Reconversion de l'Hôtel Dieu à Auray

Programme travaux par bâtiment

LOT C - Pavillon 1652

|                         |                                                                                                                                      | Lot C                 |        |                                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | ETAT DES LIEUX                                                                                                                       | Conservé/<br>Restauré | Déposé | PROJET                                                                                                                                               |
| Sol                     | Sol souple<br>Carrelage au RDC et pièces humides                                                                                     |                       | x      | - Carrelage : cuisine et salle de bain logements<br>- Sol souple parties communes<br>- Parquet : pièces de vie logement                              |
| Plafond                 | Plafond suspendu                                                                                                                     |                       | x      | Plaques de plâtre + peinture                                                                                                                         |
| Murs et parois          | Enduit + papier peint<br>Pas de doublage                                                                                             |                       | x      | Doublage plaque de plâtre + isolant 100mm + peinture<br>Dépose des cloisons existantes. Adaptation distribution intérieure                           |
| Menuiseries intérieures | Portes de distribution en bois                                                                                                       | x                     | x      | Nettoyage des portes bien conservées et remplacement des portes abîmées                                                                              |
| Menuiseries extérieures | Fenêtres en bois remaniées très hétérogènes<br>Portes d'entrée en bois                                                               |                       | x      | Remplacement des fenêtres bois<br>Remplacement des portes d'entrée au bâtiment                                                                       |
| Charpente               | Bon état. XVIIIème avec quelques reprises                                                                                            | x                     |        |                                                                                                                                                      |
| Façades                 | Remontées capillaires en pied des façades<br>Enduit dégradé<br>Entourage des menuiseries très dégradé<br>Garde-corps lucarnes abîmés | x                     |        | Réparation des lucarnes, des gouttières<br>Nettoyage et réparation des enduits à la chaux<br>Reprise au tour des menuiseries<br>Lucarnes à reprendre |
| Plancher                | Plancher bois en bon état                                                                                                            | x                     |        | Capacité portante de 650kg/m <sup>2</sup> à confirmer par sondage                                                                                    |
| Couvertures             | Couverture en ardoises au clou<br>EP en zinc<br>Absence de gouttière dans les lucarnes<br>Affaissement du faitage                    | x                     |        | A reprendre<br>EP à remplacer<br>Vérifier raccords                                                                                                   |
| Autres éléments         | Escalier en bois circulaire de 1862                                                                                                  | x                     |        | En bon état                                                                                                                                          |
|                         | Radiateurs en fonte                                                                                                                  |                       | x      | Réseau de chauffage à installer                                                                                                                      |
|                         | Electricité et plomberie                                                                                                             |                       | x      | A refaire                                                                                                                                            |



Escalier circulaire en bois



Circulation R+1 en bon état



Pièces de vie R+1



Façade Ouest



Façade Est



Façade Nord

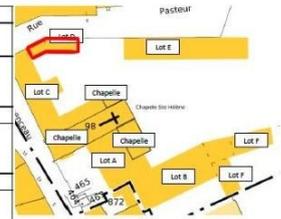
# Reconversion de l'Hôtel Dieu à Auray

Programme travaux par bâtiment

LOT D - Pavillon pour officiers 1860

Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
 Reçu en préfecture le 11/07/2022  
 Affiché le 11/07/2022  
 ID : 056-215600073-20220706-D20220706\_20-DE

| Bâtiment D              |                                                                  |                       |        |                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | ETAT DES LIEUX                                                   | Conservé/<br>Restauré | Déposé | PROJET                                                                                                                                               |
| Sol                     | Sol souple<br>Carrelage au RDC                                   |                       | x      | - Carrelage : cuisine et salle de bain logements<br>- Sol souple parties communes<br>- Parquet : pièces de vie logement                              |
| Plafond                 | Plafond suspendu                                                 |                       | x      | Plaques de plâtre + peinture                                                                                                                         |
| Murs et parois          | Enduit + papier peint<br>Sans doublage<br>Humidité dans les murs |                       | x      | Doublage plaque de plâtre + isolant 100mm + peinture<br>Dépose des cloisons                                                                          |
| Menuiseries Intérieures | Portes de distribution en bois                                   | x                     | x      | Nettoyage des portes bien conservées et remplacement des portes abîmés                                                                               |
| Menuiseries extérieures | Fenêtres en bois<br>Portes d'entrée en bois                      |                       | x      | Remplacement des fenêtres bois<br>Remplacement des portes d'entrée au bâtiment                                                                       |
| Charpente               | Non visité                                                       | x                     |        |                                                                                                                                                      |
| Façades                 | Remontées capillaires en pied des façades<br>Enduit dégradé      | x                     |        | Réparation des lucarnes, des gouttières<br>Nettoyage et réparation des enduits à la chaux<br>Reprise au tour des menuiseries<br>Lucarnes à reprendre |
| Plancher                | Plancher bois en bon état                                        | x                     |        | Capacité portant à confirmer par sondage                                                                                                             |
| Couvertures             | Couverture en ardoises au clou<br>EP en zinc                     | x                     |        | A reprendre<br>EP à remplacer                                                                                                                        |
| Autres éléments         | Escalier en bois existant                                        |                       | x      | Déplacement de l'escalier. Réfection du plancher bois                                                                                                |
|                         | Sans chauffage                                                   |                       | x      | Réseau de chauffage à installer                                                                                                                      |
|                         | Electricité et plomberie                                         |                       | x      | A refaire                                                                                                                                            |



Escalier en bois



Etage R+1



Cuisine et SdB RDC



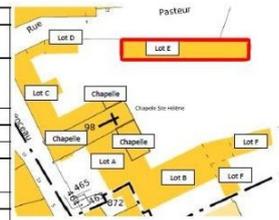
Façade Sud

**NOMADE**  
ARCHITECTES

# Reconversion de l'Hôtel Dieu à Auray

Programme travaux par bâtiment

LOT E - Ensemble de dépendances et portail d'entrée dans la cour 1812



| Bâtiment E              |                                                            |                       |                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | ETAT DES LIEUX                                             | Conservé/<br>Restauré | Déposé                                                                                                                                               |
|                         |                                                            |                       | <b>PROJET</b>                                                                                                                                        |
| Sol                     | Ciment au RDC<br>Plancher bois                             |                       | x<br>- Carrelage : cuisine et salle de bain logements<br>- Sol souple parties communes<br>- Parquet : pièces de vie logement                         |
| Plafond                 | Sans plafond                                               |                       | x<br>Plaques de plâtre + peinture                                                                                                                    |
| Murs et parois          | Mur en pierre                                              |                       | x<br>Doublage plaque de plâtre + isolant 100mm + peinture                                                                                            |
| Menuiseries intérieures | Aucune sauf groupe électrogène                             |                       | x                                                                                                                                                    |
| Menuiseries extérieures | Fenêtres en bois<br>Portes de distribution condamnés       |                       | x<br>Remplacement des fenêtres bois<br>Remplacement des portes d'entrée au bâtiment                                                                  |
| Charpente               | Charpente bois                                             | x                     | Elle a été remplacé et se trouve en bonne état                                                                                                       |
| Façades                 | Enduit dégradé                                             | x                     | Réparation des lucarnes, des gouttières<br>Nettoyage et réparation des enduits à la chaux<br>Reprise au tour des menuiseries<br>Lucarnes a reprendre |
| Plancher                | Plancher bois en bon état                                  | x                     | Capacité portant confirmer par sondage                                                                                                               |
| Couvertures             | Couverture en ardoises au clou<br>EP en zinc               | x                     | A reprendre<br>EP à remplacer                                                                                                                        |
| Autres éléments         | Escalier en pierre extérieur existant                      | x                     | A reprendre                                                                                                                                          |
|                         | Groupe électrogène                                         | x                     | Conservation local groupe électrogène jusque démolition de l'EHPAD                                                                                   |
|                         | Pas d'escalier entre RDC et R+1<br>Mezzanine béton remanié |                       | x<br>Escalier bois à mettre en place<br>Dépose dalle R+1 bâtiment à gauche                                                                           |



Pignon Ouest, escalier en pierre



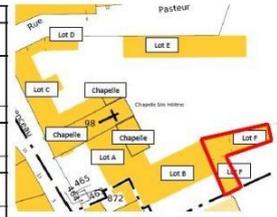
Façade Sud, groupe électrogène

# Reconversion de l'Hôtel Dieu à Auray

Programme travaux par bâtiment

LOT F - Maison du directeur

|                         | ETAT DES LIEUX                              | Bâtiment F            |        | PROJET                                                                                                                  |
|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                             | Conservé/<br>Restauré | Déposé |                                                                                                                         |
| Sol                     | Sol souple                                  |                       | x      | - Carrelage : cuisine et salle de bain logements<br>- Sol souple parties communes<br>- Parquet : pièces de vie logement |
| Plafond                 | Plafond suspendu                            |                       | x      | Plaques de plâtre + peinture                                                                                            |
| Murs et parois          | Enduit + papier peint                       |                       | x      | Doublage plaque de plâtre + isolant 100mm + peinture<br>Dépose des cloisons                                             |
| Menuiseries intérieures | Portes de distribution en bois              | x                     | x      | Nettoyage des portes bien conservées et remplacement des portes abîmées                                                 |
| Menuiseries extérieures | Fenêtres en bois<br>Portes d'entrée en bois |                       | x      | Remplacement des fenêtres bois et velux si nécessaire<br>Remplacement de la porte d'entrée au bâtiment                  |
| Charpente et combles    | Bon état                                    | x                     |        |                                                                                                                         |
| Façades                 | Enduit dégradé                              | x                     |        | Nettoyage et réparation des enduits à la chaux                                                                          |
| Plancher                | Plancher bois en bon état                   | x                     |        | Capacité portant confirmer par sondage                                                                                  |
| Couvertures             | Couverture en ardoises<br>EP en zinc        | x                     |        | A reprendre<br>EP à remplacer                                                                                           |
| Autres éléments         | Escalier en bois existant                   | x                     | x      | Elle est en bonne état                                                                                                  |
|                         | Chaufferie                                  | x                     |        | Conservation jusque démolition EHPAD                                                                                    |
|                         | Annexes jardin                              |                       | x      | Dépose totale pour aménagement de venelle urbaine                                                                       |



Escalier en bois



Charpente



Menuiseries au R+1



RDC bien conservé



Façade chaufferie



Chaufferie EHPAD



Annexes jardin à déposer

**NOMADE**  
ARCHITECTES

**APPRECIATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS ET COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER**

**1. ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION**

| Parcelle  | Adresse                           | Estimation de la valeur des immeubles avant travaux<br>Avis DIE |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| AD n°462p | 8 rue Georges Clémenceau<br>AURAY | 1 030 000 €                                                     |
| AD n°465  | 8 rue Georges Clémenceau<br>AURAY |                                                                 |
|           |                                   |                                                                 |

**2. RECAPITULATIF DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX**

|                                       | Parties communes   | Parties privatives |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Coût prévisionnel des travaux<br>(HT) | 3 130 182 €        | 3 750 000 €        |
| <b>TOTAL (HT)</b>                     | <b>6 880 182 €</b> |                    |

**3. TABLEAU RECAPITULATIF**

| Poste                                                            | Montant en €       |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valeur des immeubles avant restauration                          | 1 030 000 €        |
| Estimation du coût prévisionnel des travaux                      | 6 880 182 €        |
| Estimation du coût de maîtrise d'oeuvre et honoraires techniques | 938 000 €          |
| <b>TOTAL HT</b>                                                  | <b>8 848 182 €</b> |
| <b>TOTAL TTC*</b>                                                | <b>9 733 000 €</b> |

\*TVA 10%

|                  | Valeur des bâtiments       | Estimation coût prévisionnel des travaux parties communes | Estimation coût prévisionnel des travaux parties privatives | Estimation coût de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques |
|------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>BAT A</b>     | CF estimation des domaines | 577 785                                                   | 692 194                                                     | 173 141                                                      |
| <b>BAT B</b>     | CF estimation des domaines | 1 175 547                                                 | 1 408 321                                                   | 352 268                                                      |
| <b>BAT C</b>     | CF estimation des domaines | 530 149                                                   | 635 125                                                     | 158 866                                                      |
| <b>BAT D</b>     | CF estimation des domaines | 127 543                                                   | 152 798                                                     | 38 220                                                       |
| <b>BAT E</b>     | CF estimation des domaines | 488 659                                                   | 585 420                                                     | 146 433                                                      |
| <b>BAT F</b>     | CF estimation des domaines | 230 499                                                   | 276 141                                                     | 69 072                                                       |
| <b>TOTAL HT</b>  |                            | <b>3 130 182</b>                                          | <b>3 750 000</b>                                            | <b>938 000</b>                                               |
| <b>TVA 10 %</b>  |                            | 313 018                                                   | 375 000                                                     | 93 800                                                       |
| <b>TOTAL TTC</b> |                            | <b>3 443 200</b>                                          | <b>4 125 000</b>                                            | <b>1 031 800</b>                                             |



Envoyé en préfecture le 11/07/2022  
Reçu en préfecture le 11/07/2022  
Affiché le 11/07/2022  
ID : 056-215600073-20220706-D20220706\_20-DE



Direction générale des Finances publiques

le 25/01/2022

Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan

Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix

BP 510

56019 VANNES CEDEX

mél. : [ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur départemental des Finances publiques  
du Morbihan

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Benoit Le Trionnaire

téléphone : 02 97 01 51 59

courriel : [benoit.lettrionnaire@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:benoit.lettrionnaire@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 7380045

Réf. OSE : 2022-56007-02613

Madame La Maire d'Auray

A l'attention de M. Matthieu OLLIVIER  
et M. Louis MICHALLET

100 Place de la République  
56 400 AURAY

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

|                       |                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Désignation du bien : | Ensemble immobilier implanté sur les parcelles cadastrées AD 462p et AD 465 d'une emprise foncière de 40a 00ca. |
| Adresse du bien :     | 8 rue Georges Clémenceau, 56 400 AURAY                                                                          |
| Département :         | Morbihan (56)                                                                                                   |
| Valeur vénale :       | 1 030 000 € - marge d'appréciation 15 %                                                                         |

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Mairie de AURAY

affaire suivie par : Louis MICHALLET, Chargé d'affaires foncières

courriel : l.michallet@ville-auray.fr

Téléphone : 02.97.24.48.32

## 2 - DATE

de consultation : 12/01/2021

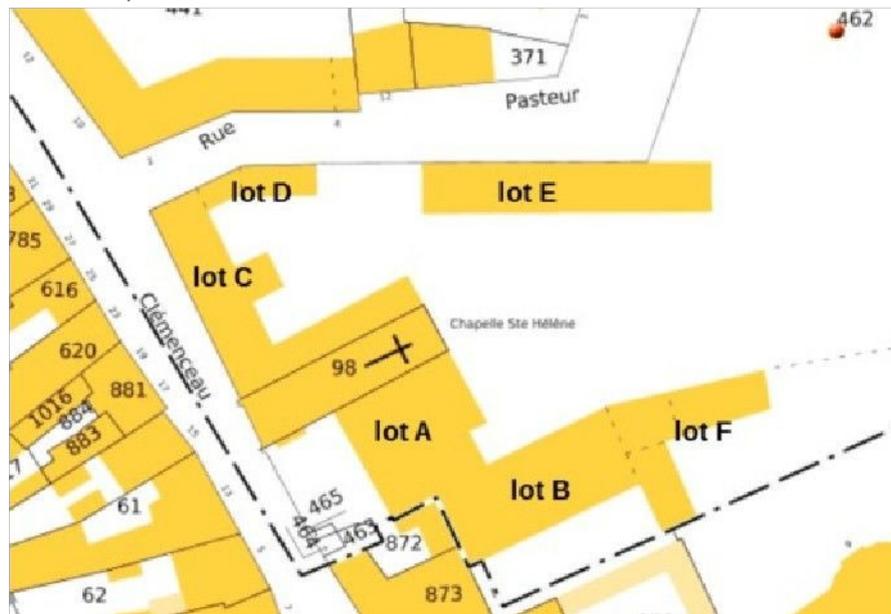
de réception : 12/01/2021

de visite : néant

de dossier en état : 12/01/2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Nature de l'opération : Cession d'un ensemble immobilier implanté sur les parcelles cadastrées AD 462p et AD 465 d'une emprise foncière de 40a 00ca.



#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Ensemble immobilier implanté sur les parcelles cadastrées AD 462p et AD 465 d'une emprise foncière de 40a 00ca.

Ensemble immobilier situé à l'angle des rues Georges Clémenceau et Pasteur, constitué pour l'essentiel d'anciens bâtiments à usage d'Hôtel-Dieu et d'hospice, autrefois occupés par la congrégation des Augustines hospitalières composé de plusieurs lots :



la présente évaluation ne tient pas compte des travaux d'entretiens réalisés sur les bâtiments (cf plan ci-dessus) et reprend la description des précédentes évaluations n° 2008-56007V1241, 2021-56007-40708, 2021-56007-41872, :

Le Lot A : Il se compose d'un immeuble vétuste au n° 4 de la rue Clémenceau.

Édifié en pierres sous ardoises sur 4 niveaux, il présente la distribution suivante:

Au rez-de-chaussée : une salle sur plancher et un plafond à poutres apparentes. Murs en pierres.

Les murs de la seconde salle sont recouverts de panneaux en bois.

Suivent trois autres pièces dont une permettant d'accéder à la chapelle.

Ce premier niveau est dans un état d'entretien moyen.

Les étages supérieurs sont en plus mauvais état et offrent une succession de chambres sur planchers et murs plâtrés, dont certaines avec cheminées.

Le lot B :

L'immeuble B s'étend dans le sens sud/sud-est.

De même construction que le bâtiment A, il révèle un meilleur état général tant du gros œuvre que de l'intérieur.

Le rez-de-chaussée est occupé par le service de dialyse de l'hôpital. Le long d'un couloir, salle de soins et de préparations, aux murs en pierres apparentes et aux sols carrelés.

Vestiaires, wc, sanitaires.

Les trois étages supérieurs, désaffectés depuis 1982, se composent d'une succession de chambres avec un plancher de la ville d'Anay du 14 décembre 2022 sur plancher recouvert de linoléum. Poutres apparentes.

Au premier étage bloc sanitaire avec douches, baignoires et wc.

Aux étages supérieurs, wc.

Le bâtiment était chauffé par radiateurs.

Le lot C :

Il s'agit du bâtiment de l'ancien Hôtel Dieu construit en 1651.

Le rez-de-chaussée, prêté gracieusement par le Centre Hospitalier à la commune, est occupé par le Club des Retraités d'Auray et comprend une grande salle au sol carrelé avec cheminée en pierre et plafond en poutres apparentes. En contrebas, pièce de rangement sur plancher.

De l'autre côté du couloir d'accès depuis la rue Clémenceau, le Club dispose d'une salle à manger et d'une cuisine équipée, sur sol cimenté recouvert de linoléum.

Chauffage par radiateurs.

Un escalier à vis permet l'accès au premier étage qui comprend, le long d'un couloir latéral, l'ancien appartement de l'aumônier avec cuisine, salle de bains, chambres.

Au dessus, grenier sur tout l'immeuble.

Chauffage par radiateurs.

Le lot D :

En bordure de la rue Pasteur, maison construite en pierres sous ardoises, servant à loger de manière occasionnelle et temporaire un agent de l'hôpital.

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée sur carrelage, salle à manger sur plancher (plinthes dégradées)

Cuisine, salle de bains carrelée avec lavabo et baignoire, wc et chaufferie (Chaudière au gaz neuve et installation refaite depuis environ deux ans).

A l'étage : Accès par un escalier central en bois, dégagement et deux chambres de part et d'autre sur parquet, avec lavabo. Les seules fenêtres sont au sud.

Au second étage, deux chambres mansardées sous poutres apparentes, également avec lavabo.

S.U # 131 m<sup>2</sup>

Le Lot E :

Longère en pierres sous ardoises située le long de la rue Pasteur.

Elle comprend successivement un ancien atelier sur plancher en mauvais état, un local réservé au groupe électrogène avec portes métalliques, un bureau sur sol cimenté, un garage, une pièce sur sol en carrelage et une autre plus petite sur sol en terre battue.

S.U #359 m<sup>2</sup>

Le lot F :

Situé à l'est de l'emprise, il comprend un logement de fonction et une petite maison ancienne pour les garages.

La maison : Construite vraisemblablement après 1960, en pierres et parpaings d'agglomérés, sous toiture en ardoises, avec l'essentiel des ouvertures orientées au sud, elle se compose comme suit :

.Au rez-de-chaussée : Accès par le côté nord. Petite véranda s'ouvrant sur un hall au sol pavé d'ardoises ; Séjour-salon avec cheminée, cuisine équipée sur sol carrelé, placard sous l'escalier, local wc et lavabo.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

.Accès à l'étage par un escalier en bois. Dégagement, trois chambres avec placards, sur parquet.

Salle de bains partiellement carrelée, baignoire, lavabo ; aération naturelle.  
.Second étage comprenant deux chambres mansardées. Sol en parquet. w.c et lavabo sur plancher recouvert d'un revêtement type linoléum.

Sur le même niveau, à l'est, grenier sous deux fenêtres de toit.

Chauffage central au gaz .

Ouvertures en bois et simple vitrage.

S.U # 220 m<sup>2</sup>

Ancien pavillon : Il se situe à l'ouest et est occupé au rez-de-chaussée par des garages dépendant du logement de fonction.

Le grenier, sous lucarnes, sert de remise.

SDPHO : # 100 m<sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires : CHBA

Situation locative : évaluation libre d'occupation.

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Zone Uae et Uaa au PLU de la commune de Auray.

Les zones Uaa, Uab et Uae sont des zones de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

Hors Espaces Proches du Rivage : non règlementé

En Espaces Proches du Rivage : 60%. Toutefois, un CES supérieur pourra être accepté, notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure ou égale à 60% ou pour s'adapter à l'environnement architectural, urbain et paysager.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

**Cette estimation est réalisée dans le cadre d'une évaluation dite en bloc, des lots A, B, C, D, E, F, :**

La valeur vénale du bien immobilier est estimée à :

**1 030 000 €**, suit une répartition comme suit : marge d'appréciation 15 %

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Lot A: Bâtiments anciens rue G. Clémenceau     | 198 000 €   |
| Lot B: bâtiment ancien au sud-est              | 290 000 €   |
| Lot C: Bâtiment ancien à deux niveaux          | 107 000 €   |
| Lot D: Maison ancienne rue Pasteur             | 115 000 €   |
| Lot E: Longère rue Pasteur                     | 135 000 €   |
| Lot F : Maison de fonction, garage, chaufferie | 185 000 €   |
|                                                |             |
| Acquisition en bloc :                          | 1 030 000 € |

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an  
Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

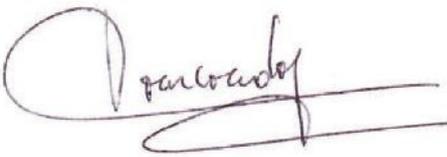
## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'D. Ourcoudoy', is enclosed in a rectangular box. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'D' and a long horizontal stroke at the end.

Dominique OURCOUDOY  
L'administrateur des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le 11/07/2022



ID : 056-215600073-20220706-D20220706\_20-DE

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le 11/07/2022



ID : 056-215600073-20220706-D20220706\_20-DE



**PIERRE-GE**  
PIERRE MAIORE  
GEOMETRE EXPERT-FONCIER D.P.L.G  
DIPLOMÉ DE L'ICM OUEST - RICS  
EXPERT DE JUSTICE PRÈS DE LA COUR D'APPEL DE RENNES  
PIERREGE.44@GMAIL.COM PO: 06 03 61 06 68  
BP 28744 44187 NANTES CEDEX 04

**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**Département du Morbihan (56)**

**VILLE DE AURAY**

**Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur**

**Parcelles AD N°98, 711 et 465**

**« HOTEL DIEU »**

---

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN  
VOLUMES**

---

Nantes, le 9 novembre 2022

## EXPOSE LIMINAIRE

L'immeuble objet de la présente division en volumes est situé commune de AURAY (Département du Morbihan - 56), rue Georges Clémenceau, rue Pasteur,

Il figure au cadastre de la commune de AURAY section AD N° 98, 711 et 465 pour une contenance cadastrale de quarante-cinq ares et quatre-vingt-un centiares (45a 81ca).

Il est ici précisé que la superficie du périmètre de l'assiette de la présente division en volumes calculée à l'issue du relevé de géomètre est de 4608m<sup>2</sup> soit un écart avec la superficie cadastrale de 27 m<sup>2</sup>.

Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire du périmètre de l'opération.

Le présent Etat Descriptif de Division en Volumes est réalisé sur la base des plans de permis de construire datés d'octobre 2021 transmis par le maître d'ouvrage.

Vue l'imbrication des locaux, leur affectation, le propriétaire actuel ne souhaitant pas être soumis au régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 a décidé de faire établir en mai 2022, par Pierre MAÏORE, Géomètre-Expert foncier à NANTES, un Etat Descriptif de Division en Volumes, sur l'assiette foncière des parcelles cadastrées AD N° 98, 711 et 465 pour une contenance cadastrale de quarante-cinq ares et quatre-vingt-un centiares (45a 81ca).

Il n'existe aucune partie commune ni de quote-part indivise dans le sol entre les différents volumes, qui seront totalement indépendants les uns des autres.

Un réseau de servitudes régit les rapports entre les volumes, en fonction des caractéristiques des lieux.

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

### ARTICLE 1 – OBSERVATIONS LIMINAIRES

L'ensemble immobilier est formé de plusieurs sous-ensembles d'une affectation hétérogène dotés d'une certaine indépendance technique et fonctionnelle.

Pour cette raison, le propriétaire actuel de cet ensemble immobilier a décidé d'établir un état descriptif de division volumétrique et de le diviser en **ONZE (11)** volumes ne comprenant aucune quote-part indivise de parties communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des VOLUMES et d'autre part, pour permettre une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Chaque VOLUME ainsi créé peut être librement subdivisé en deux ou plusieurs VOLUMES par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs VOLUMES contigus.

Dans les rapports entre propriétaires de VOLUMES et de leurs ayants droit successifs, seuls sont pris en considération les éléments concernant les emplacements, l'élévation et le volume de construction sans égard à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire peut toujours modifier le ou les VOLUMES lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il peut notamment en modifier ou changer la destination, la désignation, l'affectation ou les conditions de jouissance. Il peut aussi soumettre librement son ou ses VOLUMES au régime de la copropriété. Toutes ces opérations seront réalisées librement par les propriétaires des volumes sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

Les cotes NGF altimétriques des VOLUMES ci-après sont rattachées au système général de la France (cotes NGF normales – Système I.G.N. 69).

Les superficies des BASES (parties des volumes ou sous volumes) correspondent aux superficies PERIMETRIQUES des BASES formant les parties de VOLUMES ou SOUS-VOLUMES ; elles sont arrondies au mètre carré.

Pour les besoins du présent état descriptif de division, les plans figuratifs des volumes ont été établis par Pierre MAÏORE, géomètre-expert foncier à NANTES à partir des plans fournis par le Maître d'Ouvrage.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier, objet du présent état descriptif de division volumétrique est situé commune de AURAY (Département du Morbihan - 56).

L'assiette foncière est constituée par un terrain figurant au cadastre de la ville d'AURAY sous les références cadastrales suivantes :

| SECTION                      | N°  | CONTENANCE<br>CADASTRALE |
|------------------------------|-----|--------------------------|
|                              |     | ha a ca                  |
| AD                           | 98  | 2 18                     |
| AD                           | 711 | 43 59                    |
| AD                           | 465 | 4                        |
| Contenance cadastrale totale |     | 45 81                    |

Il est ici précisé que la superficie du périmètre de l'assiette de la présente division en volumes calculée à l'issue du relevé de géomètre est de 4608m<sup>2</sup> soit un écart avec la superficie cadastrale de 27 m<sup>2</sup>.

Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire du périmètre de l'opération.

Il joint :

- AU NORD Rue PASTEUR t parcelle AD 712
- A L'OUEST Rue GEORGES CLEMENCEAU
- AU SUD Parcelles AD 3, 464, 828, 873, 877, 878
- A L'EST Parcelle AD 712

## **ARTICLE 3 – SERVITUDES GENERALES GREVANT LE TERRAIN D'ASSIETTE OU BENEFICIAIRE AU TERRAIN D'ASSIETTE**

A renseigner par le Notaire, rédacteur de l'acte

## **ARTICLE 4 – DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

La désignation générale de l'immeuble faisant l'objet du présent Etat Descriptif de Division sera la suivante :

Un ensemble immobilier sis à AURAY (Département du Morbihan - 66) comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre (partie des volumes 1 et 2), de la pleine terre et des fondations en infrastructure (partie des volumes 3, 4, 5, 6, 9, 10 et 11),
- Au sol, superstructure, espace d'air au-dessus : des bâtiments et un espace d'air (partie des volumes 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 et 11), une chapelle et un espace d'air (partie du volume 6), de la pleine terre, du mobilier urbain et un espace d'air (partie du volume 2).

## ARTICLE 5 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'ensemble immobilier défini par le présent état descriptif de division volumétrique est divisé en **ONZE VOLUMES (11)**.

### VOLUME UN (1) – TREFONDS

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre.

| VOLUME | DESIGNATION  | NIVEAU   | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE       |
|--------|--------------|----------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------------|
| UN (1) | Pleine terre | Tréfonds | 1A         | 4 608                 | Sans limitation<br>de profondeur            | +28.00m                                     | 1     | Verte claire |

ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par la totalité de l'emprise au sol du terrain

#### LIMITE HORIZONTALES

La limite horizontale entre les volumes est définie jusqu'à la cote NGF +28

LE VOLUME UN (1) COMPREND :

De la pleine terre.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME DEUX (2) – Volume COUR / PARC PUBLIC

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre.
- En sol, sursol: Une partie de cour / parc public à aménager et un espace d'air.

| VOLUME   | DESIGNATION                                          | NIVEAU                                              | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|--------|
| DEUX (2) | Pleine terre, cour et parc public en rez-de-chaussée | Tréfonds, rez-de-chaussée et espace d'air au-dessus | 2A      | 1 323              | +28.00m                            | Sans limitation en élévation       | 2 à 4 | Canard |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol au droit des bâtiments existants identifié par les volumes V3, V4, V6, V8, V9, V10, V11

### LIMITE HORIZONTALES

La limite horizontale entre les volumes est définie jusqu'à la cote +30 NGF

LE VOLUME DEUX (2) COMPREND :

De la pleine terre en sous-sol et une cour ou un parc public à aménager au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME TROIS (3) – Volume ESPACIL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure en.
- En sol, superstructure : un bâtiment et un espace d'air au-dessus.

| VOLUME    | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|-----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| TROIS (3) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 3A         | 299                   | +28.00m                                     | Sans limitation de hauteur                  | 2 à 4 | Bleue  |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise bâti du volume, étant précisé que les murs périmétriques qui le composent sont privatifs au-dit volume.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME TROIS (3) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment et un espace d'air.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME QUATRE (4) – Volume CHAUFFERIE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds, en sol, superstructure et surplomb : Une chaufferie.

| VOLUME     | DESIGNATION | NIVEAU                                                                          | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| QUATRE (4) | Chaufferie  | Tréfonds,<br>infrastructure,<br>superstructure et<br>espace d'air au-<br>dessus | 4A         | 59                    | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Orange |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol du volume.  
Les murs périmétriques du volume sont privatifs au droit du volume 2.  
Le mur séparant le volume 4 et le volume 3 est privatif au volume 3.  
Le mur séparant le volume 4 et le volume 8 est privatif au volume 8.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME QUATRE (4) COMPREND :

Une chaufferie.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME QUATRE (5) – Volume FRANCE PATRIMOINE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations.
- En sol, superstructure et surplomb : un espace d'air.

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| CINQ (5) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 5A         | 83                    | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Verte  |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

Le volume est constitué d'un bâtiment à démolir et d'un espace d'air au-dessus  
Les murs périmétriques du volume sont la propriété des volumes V3, V4, V8.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME CINQ (5) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations, un bâtiment à démolir en superstructure et un espace d'air au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME SIX (6) – Volume CHAPELLE

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations un infrastructure.
- En superstructure : une chapelle et un espace d'air au-dessus.

| VOLUME  | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|---------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| SIX (6) | Pleine terre, fondations, chapelle et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 6A         | 368                   | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Rose   |

ETANT PRECISE ICI QUE

### LIMITES VERTICALES

La limite verticale entre les volumes est définie par l'emprise au sol de la chapelle et des murs qui la composent

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 des volumes 8 et 9, les murs entre les volumes 6 et les volumes 9 et 10 sont privatifs au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 des volumes 8 et 9, les murs entre les volumes 6 et les volumes 8 et 9 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME SIX (6) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, une chapelle en superstructure et un espace d'air au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

### VOLUME SEPT (7) – Volume G. ELECTROGENE HOPITAL

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En rez-de-chaussée : un espace de deux pièces.

| VOLUME   | DESIGNATION        | NIVEAU | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|--------------------|--------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|----------|
| SEPT (7) | Groupe électrogène | Sol    | 7A         | 50                    | +31.39m                                     | +34.36m                                     | 3     | Moutarde |

ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Le volume est constitué d'un espace d'air entouré de murs propriété du volume 10.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume V7 est limité en hauteur par la sous-face du plancher haut dont la structure le plancher et les poutres restent la propriété du volume 10.

Le plancher bas du volume formant le rez-de-chaussée est propriété du volume 10.

LE VOLUME SEPT (7) COMPREND :

un espace d'air constituant deux pièces.

## VOLUME HUIT (8) – Volume BAT AB

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------|
| HUIT (8) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 8A         | 876                   | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Marine |

### ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Les murs périmétriques entre les volumes V2, V4, V5, et le volume 8 sont privatifs au volumes 8.

S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 et le volume 8, ce mur est privatif au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 et le volume 8, les murs entre les volumes 6 et le volumes 8 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

### LE VOLUME HUIT (8) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, un bâtiment en superstructure et un espace d'air au-dessus.

### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

### VOLUME NEUF (9) – Volume BAT CD

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                               | NIVEAU                                                             | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE     |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|------------|
| NEUF (9) | Pleine terre, fondations, bâtiment et air | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 9A         | 548                   | +28.00m                                     | Sans limitation en élévation                | 2 à 4 | Jaune pâle |

#### ETANT PRECISE ICI QUE

##### LIMITES VERTICALES

Les murs périmétriques entre le volume V2 et le volume 9 sont privatifs au volumes 9. S'il n'existe qu'un mur séparant le volume 6 et le volume 9, ce mur est privatif au volume 6.

S'il existe un mur par construction séparant le volume 6 et le volume 9, les murs entre les volumes 6 et le volumes 9 sont privatifs à chacun des volumes concernés.

##### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

##### LE VOLUME NEUF (9) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, un bâtiment en superstructure et un espace d'air au-dessus.

##### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME DIX (10) – Volume BAT E

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment et un espace d'air au-dessus

| VOLUME   | DESIGNATION                                  | NIVEAU                   | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE   |
|----------|----------------------------------------------|--------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|----------|
| DIX (10) | Pleine terre et fondations en infrastructure | Tréfonds                 | 10A        | 298                   | +28.00m                                     | +31.39m                                     | 2     | Bordeaux |
|          | Bâtiment en superstructure                   | Rez-de-chaussée et étage | 10B        | 248                   | +31.39m                                     | +34.36m                                     | 3     |          |
|          | Espace d'Air                                 | Au-dessus                | 10C        | 298                   | +34.36m                                     | Sans limitation en élévation                | 4     |          |

### ETANT PRECISE ICI QUE

#### LIMITES VERTICALES

Les murs séparant le volume 10 du volume contigu, V2, sont privatifs à V10

#### LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

Le volume V7 est limité en hauteur par la sous-face du plancher haut dont la structure le plancher et les poutres restent la propriété du volume 10.

Le plancher bas du volume formant le rez-de-chaussée est propriété du volume 10.

### LE VOLUME DIX (10) COMPREND :

De la pleine terre, des fondations en infrastructure, un bâtiment en superstructure et un espace d'air au-dessus.

### OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## VOLUME ONZE (11) – Volume PARKINGS ET LOCAUX COLLECTIFS

Un VOLUME immobilier dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier comprenant :

- En tréfonds : de la pleine terre et des fondations en infrastructure.
- En superstructure: un bâtiment collectif à usage de local vélos et local poubelles, une zone de stationnements et un espace d'air au-dessus

| VOLUME    | DESIGNATION                                              | NIVEAU                                                        | No BASE | SUP m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE SUPERIEURE (NGF) | PLANS | TEINTE   |
|-----------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------|----------|
| ONZE (11) | Pleine terre, Local vélos<br>Local poubelles et parkings | Tréfonds ,<br>rez-de-chaussée et<br>espace d'air<br>au-dessus | 11A     | 755                | +28.00m                            | Sans limitation<br>en élévation    | 2 à 4 | Violette |

ETANT PRECISE ICI QUE

LIMITES VERTICALES

Les murs séparant le volume 11 du volume contigu, V2, sont privatifs à V11  
Quand la partie non bâtie du Volume V11 est contiguë à un volume bâti, les murs sont  
privatifs au volume bâti.

LIMITE HORIZONTALES

Le volume s'élève depuis la cote +28 NGF sans limitation de hauteur.

LE VOLUME DIX (11) COMPREND :

De la pleine terre, un parking, un local à vélos, un local poubelles et un espace d'air au-dessus.

OBSERVATIONS :

La propriété du volume global, tel que décrit ci-dessus, comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions, comporte la propriété desdites constructions et après leur réalisation, le droit de procéder ultérieurement, s'il en est besoin à toute subdivision ou réunion de ladite propriété.

## PLANS

Est demeuré ci-annexé, un jeu de plans teintés établis par Pierre MAÏORE, géomètre-expert foncier à NANTES.

### TABLEAU RECAPITULATIF

Pour les besoins de la publicité foncière, les VOLUMES ci-dessus sont succinctement rapportés dans le tableau ci-dessous :

| VOLUME | SITUATION DES VOLUMES                   | NATURE                                                                               |
|--------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| V1     | sans limitation de profondeur / +28.00m | Pleine terre                                                                         |
| V2     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, Cour / Parc public, espace d'air                                       |
| V3     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V4     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Chaufferie                                                                           |
| V5     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V6     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, Chapelle en superstructure, espace d'air |
| V7     | +31.39m / +34.36m                       | Groupe électrogène                                                                   |
| V8     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V9     | +28.00m / sans limitation en élévation  | Pleine terre, fondations en infrastructure, bâtiment en superstructure, espace d'air |
| V10    | +28.00m / 31,39                         | Pleine terre, fondations en infrastructure                                           |
|        | +31.39m / +34.36m                       | Rez-de-chaussée bâtiment                                                             |
|        | +31.39m / sans limitation en élévation  | Etage bâtiment et espace d'air au-dessus                                             |
| V11    | +28.00m / sans limitation en élévation  | Parking, Local à vélos, local poubelles, Espace d'air                                |

TABLEAU D'IDENTIFICATION DES BASES

| VOLUME     | DESIGNATION                                                                                     | NIVEAU                                                           | No<br>BASE | SUP<br>m <sup>2</sup> | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE<br>(NGF) | COTE<br>ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE       |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|--------------|
| UN (1)     | Pleine terre                                                                                    | Tréfonds                                                         | 1A         | 4 608                 | Sans limitation<br>de profondeur            | +28.00m                                     | 1     | Verte claire |
| DEUX (2)   | Pleine terre, Cour et Parc<br>Public et Espace d'air au-<br>dessus                              | Tréfonds, et<br>rez-de-<br>chaussée,                             | 2A         | 1323                  | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Canard       |
| TROIS (3)  | Pleine terre, fondations en<br>Infrastructure, Bâtiment<br>en superstructure et<br>espace d'air | Tréfonds, sol,<br>superstructure<br>et espace d'air<br>au-dessus | 3A         | 299                   | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Bleue        |
| QUATRE (4) | Chaufferie                                                                                      | Tréfonds, sol,<br>superstructure<br>et espace d'air<br>au-dessus | 4A         | 58                    | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Orange       |
| CINQ (5)   | Pleine terre, fondations en<br>Infrastructure, Bâtiment<br>en superstructure et<br>espace d'air | Tréfonds, sol,<br>superstructure<br>et espace d'air<br>au-dessus | 5A         | 83                    | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Verte        |
| SIX (6)    | Pleine terre, fondations en<br>Infrastructure, Bâtiment<br>en superstructure et<br>espace d'air | Tréfonds, sol,<br>superstructure<br>et espace d'air<br>au-dessus | 6A         | 368                   | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Rose         |
| SEPT (7)   | Groupe électrogène                                                                              | Rez-de-<br>chaussée                                              | 7A         | 50                    | +31.39m                                     | +34.36m                                     | 3     | Moutarde     |
| HUIT (8)   | Pleine terre, fondations en<br>Infrastructure, Bâtiment<br>en superstructure et<br>espace d'air | Tréfonds, sol,<br>superstructure<br>et espace d'air<br>au-dessus | 8A         | 876                   | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Marine       |
| NEUF (9)   | Pleine terre, fondations en<br>Infrastructure, Bâtiment<br>en superstructure et<br>espace d'air | Tréfonds, sol,<br>superstructure<br>et espace d'air<br>au-dessus | 9A         | 548                   | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Jaune pâle   |
| DIX (10)   | Pleine terre et fondations                                                                      | Tréfonds                                                         | 10A        | 298                   | +28.00m                                     | +31.39m                                     | 2     | Bordeaux     |
|            | Bâtiment                                                                                        | Rez-de-<br>chaussée                                              | 10B        | 248                   | +31.39m                                     | +34.36m                                     | 3     |              |
|            | Air                                                                                             | Etage<br>bâtiment et<br>Espace d'air<br>au-dessus                | 10C        | 298                   | +34.36m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 4     |              |
| ONZE (11)  | Pleine terre, Local à vélos,<br>local poubelles et parkings                                     | Tréfonds                                                         | 11A        | 755                   | +28.00m                                     | Sans limitation<br>en élévation             | 2 à 4 | Violette     |

Nantes, le 10 Novembre 2022

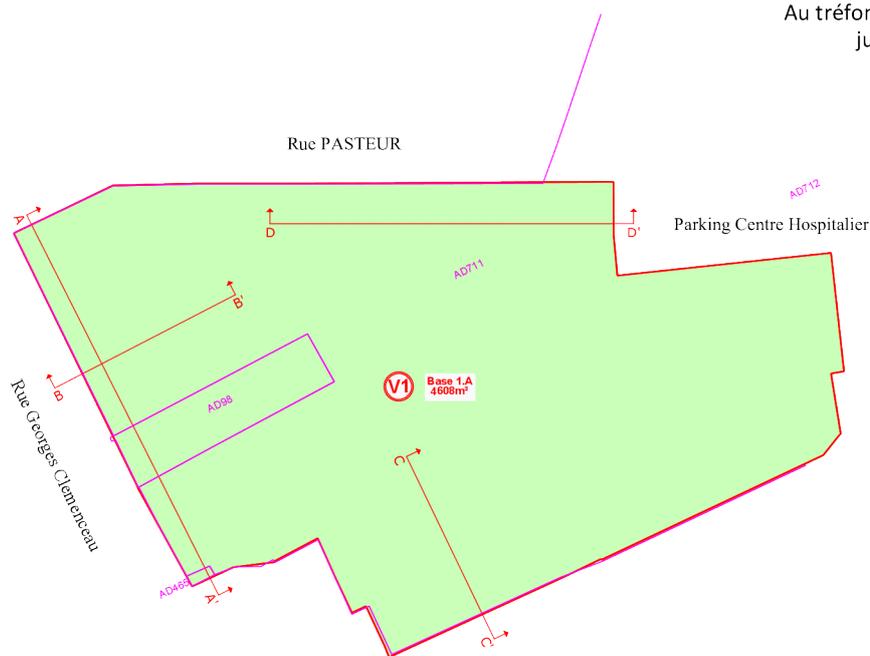
Etat Descriptif de division en Volumes – Dossier : 2021.075

PROJET

Volume UN (1) : Volume trefonds RETROCESSION COMMUNE OU ASL

Commune de Auray (56)  
Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur  
Parcelles AD n°98, 711 et 465  
**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au trefonds : sans limitation de profondeur  
jusqu'à la cote NGF +28.00m  
Echelle: 1/500<sup>ème</sup>



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaines publics.

N° ref : N.2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

**PIERRE-GE**  
PIERRE MAÏORE  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER MALADIES GRANDES

**PIERRE-GE**  
GÉOMÈTRE-EXPERT-FONDIÈRE D.P.L.G.  
DIPLOMÉ EN VOIR COURANT - MISE  
EN VENTE DE BIENS IMMOBILIERS DE BIEN D'UN VILAIN BIEN  
PIERRE-GE 44300 MAILLÉ-BOIS 44110 NANTES  
44110 NANTES

EDDV 1/6

PLAN FIGURATIF DES VOLUMES

Au tréfonds : de la cote +28.00m jusqu'à la cote  
NGF +31.39m

Echelle: 1/500ème

|                                                                                  |                                                                          |                                                                                   |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Volume DEUX (2) : Volume COUR / PARC PUBLIC                              |    | Volume HUIT (8) : Volume BAT AB    |
|  | Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL                                        |  | Volume NEUF (8) : Volume BAT CD    |
|  | Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE                                    |  | Volume DIX (10) : Volume BAT E     |
|  | Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition) |  | Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS |
|  | Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE                                         |                                                                                   |                                    |
|  | Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL                          |                                                                                   |                                    |



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domain public.

N ref : N. 2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

Commune de Auray (56)  
Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur  
Parcelles AD n°98, 711 et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au sol : de la cote +31.39m jusqu'à la cote  
+34.36m

Echelle: 1/500ème

- |                                                                                   |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Volume HUIT (8) : Volume BAT AB                                          |
|  | Volume NEUF (8) : Volume BAT CD                                          |
|  | Volume DIX (10) : Volume BAT E                                           |
|  | Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS                                       |
|   | Volume DEUX (2) : Volume COURS / PARC PUBLIC                             |
|   | Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL                                        |
|   | Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE                                    |
|   | Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition) |
|   | Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE                                         |
|   | Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL.                         |



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaine public.

N° ref : N.2021.075  
Nantes, le 11 Novembre 2022

**PIERRE-GE**  
PIERRE MAÏORE  
GÉOMÈTRE EXPERT-FONDEUR D.P.L.G.  
UNION DES GÉOMÈTRES FONDÉS DE FRANCE  
GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALEUR BARRIÈRE

EDDV 3/6

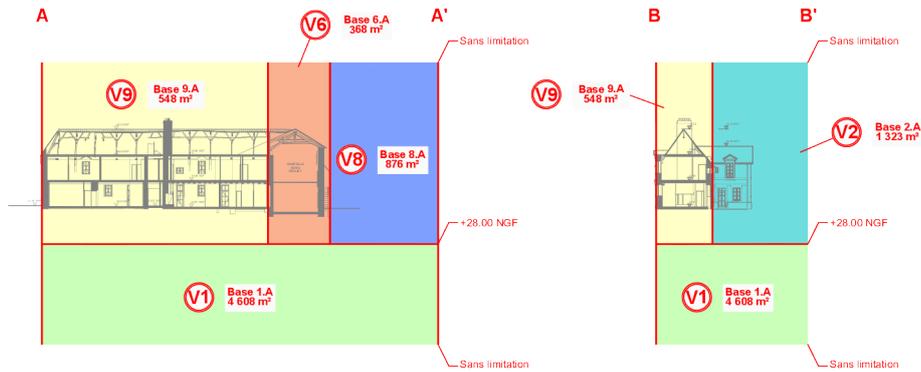


- Volume DEUX (2) : Volume COUR / PARC PUBLIC
- Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL
- Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE
- Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition)
- Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE
- Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOPITAL

- Volume HUIT (8) : Volume BAT AB
- Volume NEUF (8) : Volume BAT CD
- Volume DIX (10) : Volume BAT E
- Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS

**Commune de Auray (56)**  
 Rue Georges Clémenceau  
 Rue Pasteur  
 Parcelles AD n°98, 711 et 465  
**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Elévations A-A' et B-B'  
 Echelle: 1/500ème



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaine public.

N° ref : N.2021.075  
 Nantes, le 11 Novembre 2022

**PIERRE-GE**  
 PIERRE MAIORE  
 GEOMETRE-EXPERT-FONDEUR D.P.L.G.  
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS  
 10 rue de la République - 44000 Nantes  
 Tél : 02 51 12 12 12 - Fax : 02 51 12 12 13  
 Courriel : pierre@pierre-ge.com





**Département du Morbihan (56)**

**VILLE DE AURAY**  
 Rue Georges Clémenceau  
 Rue Pasteur

Parcelles AD N° **98, 462p et 465**

**« HOTEL DIEU »**

**CAHIER DES SERVITUDES GENERALES ET  
 PARTICULIERES ENTRE VOLUMES**

Nantes, le 7 Juin 2022

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES CAHIER DES SERVITUDES GENERALES ET PARTICULIERES ENTRE LES VOLUMES 1 à 11 INCLUS

### I- SERVITUDES GENERALES ENTRE LES VOLUMES

Tout propriétaire doit respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.

Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le constructeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après :

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

#### 1-1. – SERVITUDES D'APPUI, D'ACCROCHAGE ET DE PROSPECT, DE VUE ET DE SURPLOMB

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'accrochage. Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes de vues et prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées, devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

Lorsque la dalle constituant le plafond d'un local n'appartient pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un lot supérieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration), entraînant des charges compatibles.

Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

De plus, tous les volumes sont tenus de supporter ou de laisser passer s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

#### 1-2. – CANALISATIONS, GAINES, ET RESEAUX DIVERS EXISTANTS :

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour le passage, l'entretien, la réfection et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers existants qu'ils soient publics ou privés, nécessaires à l'alimentation et l'évacuation

technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les canalisations, gaines et divers réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume seront la propriété de ce volume sur tout leur parcours à partir des canalisations générales.

Lorsque ces canalisations et réseaux desservent plusieurs volumes, elles appartiennent à chacun des volumes desservis dans la partie de leurs parcours comprise entre le branchement au raccordement précédent jusqu'à leur propre branchement ou raccordement.

Ces canalisations et réseaux seront entretenus par les propriétaires des volumes concernés.

#### 1-3. – ENTRETIEN. REPARATION. MODIFICATION

##### a) Obligation générale d'entretien et de réparation

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

##### b) Travaux. Modification.

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale et la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus;
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur;
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

#### 1-4. – SERVITUDES D'ÉCOULEMENT DES EAUX ET D'ÉTANCHEITE

Chaque volume supérieur bénéficiera à l'encontre du ou des volumes inférieurs de toute servitude d'écoulement des eaux de pluie.

Les éventuels équipements nécessaires (notamment tuyauteries, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude sur le plan vertical seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur qui a cet effet profitera de toutes servitudes nécessaires sur le ou les volumes inférieurs.

#### 1-5. – ASSURANCES. RECONSTRUCTION

##### 1) Assurances

Le ou les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci auprès d'une compagnie notoirement solvable en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support ou de

soutien, résultant des présentes et des dispositions du paragraphe 2) ci-après, au titre des dommages causés par :

- L'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques;
- Les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage;
- Les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et cyclones, les séismes, raz-de-marée, éruptions volcaniques; **et plus généralement toute catastrophe naturelle**
- Les chutes d'avion et chocs de véhicules terrestres;
- Les dommages résultant du franchissement du mur du son;
- Le bris de glace;
- Les dégâts des eaux, y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant. Justification des assurances ci-dessus précitées devra être fournie, tous les ans, par chacun aux autres propriétaires des volumes composant l'ensemble immobilier.

Au titre des risques civils et des responsabilités en cas d'incendie, il est convenu que les propriétaires et locataires de l'ensemble immobilier sont réputés entretenir de simples rapports de voisinage et sont considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres.

## 2) Reconstruction

a) En cas de destruction totale ou partielle des constructions ou de leurs éléments d'équipement, il devra être procédé par les propriétaires des volumes concernés à leur reconstruction ou leur remplacement ainsi qu'il est précisé ci-après, après avis du bureau de contrôle.

Le droit de reconstruire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces de planchers initialement construites dans l'emprise desdits volumes.

Les polices d'assurance construction devront être communes ou similaires et dans ce cas souscrites auprès de la même compagnie.

En cas de démolition de l'ensemble immobilier totale ou partielle, les frais de reconstruction seront répartis au prorata des surfaces de planchers de chaque volume telles qu'elles apparaissent au permis de construire ou au dernier modificatif au permis de construire.

Destruction partielle de l'immeuble affectant uniquement un volume : les frais de reconstruction seront à la charge exclusive du propriétaire dudit volume.

Pour la mise en œuvre de ce qui précède, il pourra après achèvement des constructions être établi un relevé de ces surfaces par un géomètre-expert désigné d'un commun accord ou, à défaut par le président du tribunal de grande instance à la demande de la partie la plus diligente.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des servitudes stipulées aux présentes.

b) En cas de destruction totale ou partielle, le ou les propriétaires de chaque volume devront procéder à la reconstruction de celui-ci en tenant compte des servitudes le grevant aux termes des présentes.

Les dépenses de reconstruction des ouvrages et des éléments d'équipement dans l'emprise de chaque volume seront supportées par le ou les propriétaires dudit volume. Toutefois, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs ou de structure supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, les dépenses de réfection des réseaux, des canalisations, des éléments d'équipement, avec leurs gaines, emplacements techniques ou locaux, des conduits de ventilation et des extracteurs d'air qui assurent la desserte de plusieurs volumes, ainsi que les aménagements extérieurs et espaces verts, seront supportées par les propriétaires de ceux-ci dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus en ce qui concerne leur réparation.

Les dépenses de reconstruction des murs ou cloisons assurant la séparation de deux volumes seront supportées par moitié par les propriétaires des volumes situés de part et d'autre.

La réfection des réseaux, canalisations, éléments d'équipement qui assurent exclusivement la desserte d'un volume mais sont situés, à titre de servitude, dans un autre volume, sera assumée aux frais exclusifs du ou des propriétaires du volume dont ils assurent la desserte et par ses soins.

c) En cas de carence du ou des propriétaires d'un volume quant aux obligations qui leur incombent au titre de la reconstruction ou de la réfection des ouvrages et équipements qui y sont situés, le ou les propriétaires du ou des autres volumes seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes ci-dessus, pour en user et les conserver. Par conséquent, ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit sans que le ou les propriétaires de celui-ci puissent s'y opposer, ni demander leur suppression. Si, par la suite, le ou les propriétaires de ce volume décident de le reconstruire, ils pourront utiliser les éléments implantés par le ou les propriétaires du ou des volumes dominants, à condition qu'il n'en résulte aucune perturbation quant à la solidité, ou à la stabilité des ouvrages réalisés et à condition de verser au(x) propriétaire(s) du ou des volumes dominants une quote-part du coût de ces éléments évalués à la date où cette faculté est exercée, déterminée ainsi qu'il est dit au b) ci-dessus.

#### 1-6. – OCCUPATION

Toute activité dangereuse, insalubre ou de nature à troubler la jouissance et la sécurité générale des autres propriétaires ou occupants est interdite.

Tout tapage est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur d'un volume.

L'installation et l'exploitation des différents locaux ou commerces ainsi que les matériaux et équipements utilisés ne devront pas causer de bruit au-delà des normes admises, ni générer fumée, mauvaise odeur, trépidation, ou autre, et qui pourraient incommoder les autres occupants de l'ensemble immobilier, cela étant analysé comme une obligation de résultat.

#### 1-7. – TOUR D'ECHELLE

Chaque volume bénéficiera à l'encontre des autres volumes, si nécessaire, d'une servitude de tour d'échelle pour l'entretien de ses façades.

Cette servitude permettra le passage ainsi que la pose de tout équipement (échelle, échafaudage, nacelle, etc..) nécessaire à l'entretien et à la réfection des volumes.

#### 1-8. – RAVALEMENT

Chaque propriétaire de volume devra entretenir sa façade à ses frais personnels.

Pour assurer l'harmonie de l'ensemble immobilier, le propriétaire des ouvrages constituant un volume sera tenu d'effectuer tout ravalement ou peintures des façades correspondant aux ouvrages dépendant de son volume quand cela sera nécessaire en utilisant les crépis et la couleur imposés par la VILLE DE AURAY.

Plus particulièrement, les façades des différents volumes, en dehors de ceux appartenant à la personne publique V2, V4, V6, V7, V8, devront être ravalées en même temps par décision de l'assemblée générale de l'association syndicale libre afin de maintenir l'harmonie de l'ensemble immobilier.

D'une manière générale, les constructions et leurs dépendances devront être entretenues par leurs propriétaires respectifs de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'ensemble immobilier ne s'en trouvent pas altérés.

Les éléments d'isolation phonique entre les différents volumes existant lors de la construction, ainsi que les ouvrages d'étanchéité, le tout lorsqu'il en existe, devront être maintenus en parfait état par leurs propriétaires respectifs.

#### 1-10. – SERVITUDES DE VUES DROITES ET DE VUES OBLIQUES

Il existe des servitudes de vues droites et de vues obliques entre les volumes, créées par le fait de la contiguïté des volumes construits.

## II - SERVITUDES PARTICULIERES ENTRE VOLUMES

### 2.1-SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET VEHICULES

Fonds dominants : VOLUMES 3 à 10

Fonds servant : VOLUME 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 11 constitue au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit de passage véhicules et piétons sur les circulations communes du parking pour accéder aux volumes 3 à 10 inclus

Frais : Exécution de cette servitude sera permanente et aux heures d'ouverture des grilles et barrières s'il en existe. Elle se fera de façon perpétuelle et gratuite..

### 2.2-SERVITUDE POUR PASSAGE ET ENTRETIEN DE RESEAUX ASSAINISSEMENT, EAU POTABLE ET RESEAUX SOUPLES (ELECTRICITE, GAZ, TELECOM, ETC...) POUR RACCORDER LES VOLUMES

Fonds dominants : VOLUMES 3, 4, 8, 9, 10, 11

Fonds servant : VOLUME 2, 5

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, les propriétaires ou ayant droits des fonds servants volumes 2 et 5 constituent au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit de passage et d'entretien en sursol et en tréfonds des réseaux d'assainissement, d'eau potable, des réseaux souples électricité, gaz, telecom etc... .

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle et gratuite.

### 2.3 -SERVITUDE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET SERVITUDE DE PASSAGE POUR UTILISATION ET ENTRETIEN DE CES EQUIPEMENTS.

Fonds dominant : VOLUME 8

Fonds servant : VOLUME 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et temporaire, le propriétaire du fonds servant volume 11 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires un droit d'implantation des équipements techniques dans le local technique affecté à cet effet en rez-de-chaussée formant le volume 8.

Il s'agit notamment :

- des équipements pour l'utilisation du local électrique et groupe électrogène

Frais : Exécution de cette servitude s'exercera de façon gratuite et aussi longtemps que l'hôpital CHBA aura besoin du groupe électrogène..

Les équipements et les locaux affectés seront entretenus par le bénéficiaire de la servitude.

### 2.4-SERVITUDE DE PASSAGE POUR ISSUE DE SECOURS

Fonds dominant : VOLUME 6

Fonds servant : VOLUME 9

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 9 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires un droit de passage d'issue de secours au niveau du hall d'entrée des bâtiments A et B de la copropriété du volume 9.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle et gratuite.

Il s'agit d'une servitude d'issue de secours qui ne sera que très rarement utilisée

Les frais d'entretien et de réparation des équipements nécessaires pour rendre cette sortie de secours efficace seront à la charge du propriétaire du volume 6.

## **2.5-SERVITUDES DE PASSAGE POUR ISSUE DE SECOURS DEPUIS LE BALCON DU PREMIER ETAGE DE LA CHAPELLE AU DROIT DU BATIMENT A**

Fonds dominant : VOLUME 6

Fonds servant : VOLUME 9

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 9 constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires un droit de passage d'issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle vers le palier du premier étage Bat A puis du hall d'entrée des bâtiments A et B de la copropriété du volume 9.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle et gratuite.

Il s'agit d'une servitude d'issue de secours qui ne sera que très rarement utilisée

Les frais d'entretien et de réparation des équipements nécessaires pour rendre cette sortie de secours efficace seront à la charge du propriétaire du volume 6.

## **2.6- SERVITUDES D'ACCES ET D'UTILISATION DU LOCAL VELOS AU REZ-DE-CHAUSSEE DU BATIMENT D DU VOLUME 10**

Fonds dominants : VOLUME 9 et 11

Fonds servant : VOLUME 10

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 10 constitue au profit des fonds dominants et de ses propriétaires un droit d'accès et d'utilisation du local vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment D.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection du local et des éléments d'équipement qui lui sont nécessaires seront répartis entre les copropriétaires des volumes suivant les quotes parts de charges entre lots indiquées au tableau du cahier des charges joint.

## **2.7- SERVITUDES D'ACCES ET D'UTILISATION DU LOCAL VELOS ET DU LOCAL POUBELLES, BATIMENT SUR LE PARKING DU VOLUME 11**

Fonds dominants : VOLUME 9 et 10

Fonds servant : VOLUME 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant volume 11 constitue au profit des fonds dominants et de ses propriétaires un droit d'accès et d'utilisation du local vélos et du local poubelles situé sur le parking du volume 11.

Frais : Exécution de cette servitude se fera de façon perpétuelle. Les frais d'entretien, de réparation et de réfection du local et des éléments d'équipement qui lui sont nécessaires seront répartis entre les copropriétaires des volumes suivant les quotes parts de charges entre lots indiquées au tableau du cahier des charges joint.

## **III - SERVITUDES PARTICULIERES ENTRE VOLUMES ET ASSIETTES FONCIERES DE L'HOPITAL**

### **3.1-SERVITUDE DE PASSAGE PIETONS ET VEHICULES**

Fonds dominants : Parcelle AD N°462a, Volumes 3, 9, 10, 11

Fonds servant : Parcelle AD N°462b

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds AD 462b constitue au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit de passage véhicules et piétons sur les circulations communes du parking pour accéder aux volumes 3 à 11 inclus

Frais : Exécution de cette servitude sera permanente. Elle se fera de façon perpétuelle et gratuite..

### **3.2-SERVITUDE D'ACCES AU CARNEAU**

Fonds dominants : Parcelle AD N°462b

Fonds servant : Parcelle AD N°462a, Volume 11

Objet de la servitude : A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds AD 462a, Volume 11 constitue au profit des fonds dominants et de leurs propriétaires un droit d'accès au carneau situé sur le parking du volume 11.

Frais : Exécution de cette servitude sera permanente. Elle se fera de façon perpétuelle et gratuite..

Fait à NANTES, le 9 Juin 2022

Etant ici précisé que les co-volumiers acceptent d'ores et déjà la modification et ou la création de servitudes qui s'avèreraient nécessaires aux différents lots de volume.

**Commune de Auray (56)**  
Rue Georges Clémenceau  
Rue Pasteur

Parcelles AD n°98, 711 et 465

**PLAN FIGURATIF DES VOLUMES**

Au tréfonds : de la cote +28.00m jusqu'à la cote

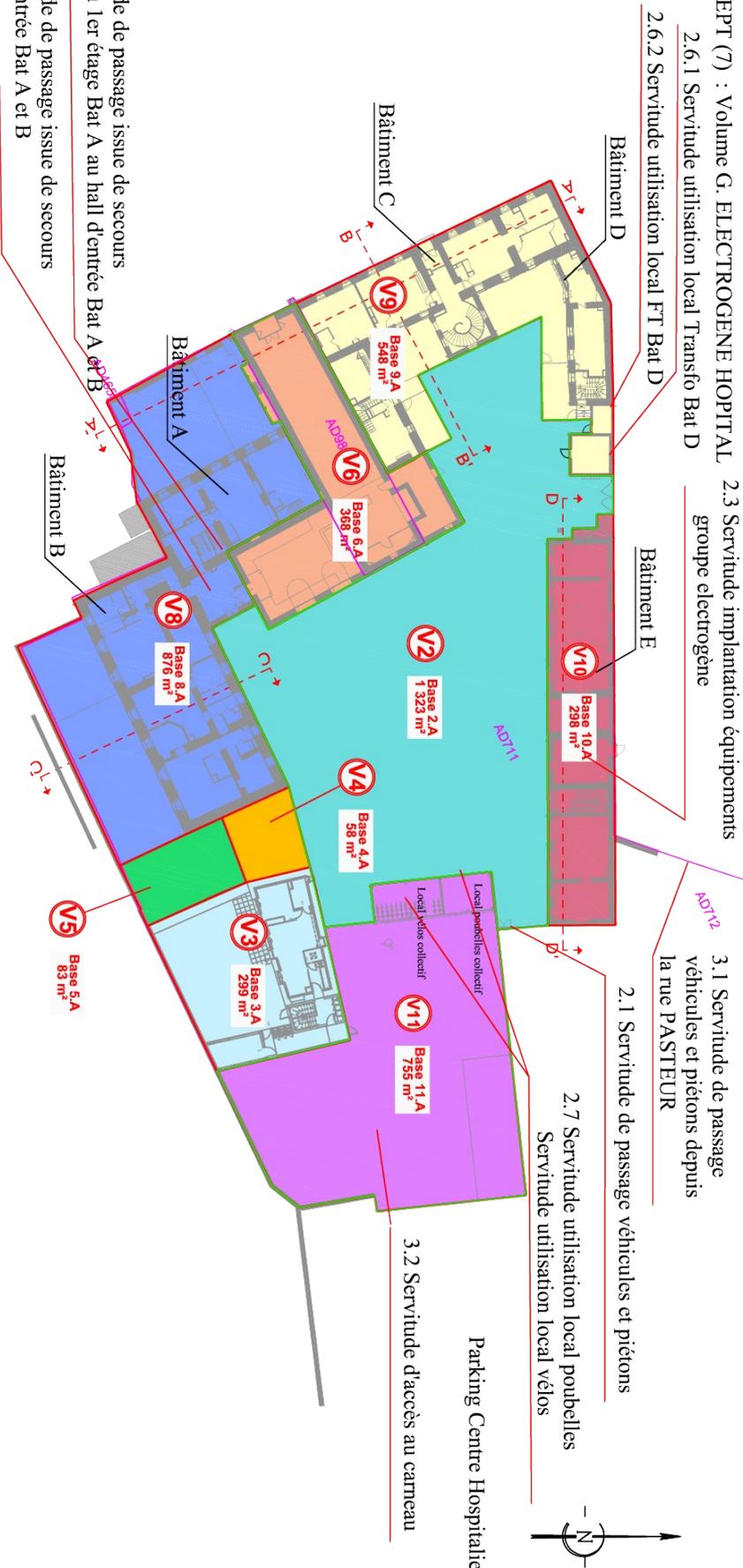
NGF +31.39m

Echelle: 1/500ème

314/372

- Volume DEUX (2) : Volume COUR / PARC PUBLIC
- Volume TROIS (3) : Volume ESPACIL
- Volume QUATRE (4) : Volume CHAUFFERIE
- Volume CINQ (5) : Volume FRANCE PIERRE PATRIMOINE (Voué à la démolition)
- Volume SIX (6) : Volume CHAPELLE
- Volume SEPT (7) : Volume G. ELECTROGENE HOSPITAL

- Volume HUIT (8) : Volume BAT AB
- Volume NEUF (8) : Volume BAT CD
- Volume DIX (10) : Volume BAT E
- Volume ONZE (11) : Volume PARKINGS



- Plans établis à partir des plans permis de construire, fournis par le maître d'ouvrage.
- Plans à annexer à l'état descriptif de division volumétrique
- Les superficies des bases sont définies suivant un mesurage du périmètre apparent des volumes constitués;
- Il n'a pas été réalisé de délimitation contradictoire ni de demande d'alignement avec les domaine public.



**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE  
« HOTEL DIEU »**

**Département Du MORBIHAN (56)**

**VILLE DE AURAY  
RUE PASTEUR  
RUE CLEMENCEAU**

**Parcelles AD N°98, 711, 464**

---

**STATUTS DE L'ASL**

## **Article 1 – FORMATION**

Une association syndicale libre, régie par l'ordonnance 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 ainsi que par les statuts, est formée entre les propriétaires des immeubles sis Commune de AURAY, RUE PASTEUR et RUE CLEMENCEAU.

Les propriétaires sont également dénommés « syndicaux » dans les présents statuts.

Le périmètre de l'ASL est constitué d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène, subdivisé en plusieurs volumes implantés sur une parcelle cadastrée commune de AURAY

| SECTION                      | N°  | CONTENANCE<br>CADASTRALE |
|------------------------------|-----|--------------------------|
|                              |     | ha a ca                  |
| AD                           | 98  | 2 18                     |
| AD                           | 711 | 43 59                    |
| AD                           | 465 | 4                        |
| Contenance cadastrale totale |     | 45 81                    |

Sur les parcelles cadastrées section AD N° 98, 711, 465 est constitué un Etat descriptif de division en ONZE (11) volumes, établi par le cabinet PIERRE-GE, Géomètres-Experts à AURAY, au sein d'un acte dressé par Maître ....., notaire à ..... en date du ++/++/++.

Sont et seront membres de l'association syndicale libre, les propriétaires présents et futurs des droits immobiliers formant l'ensemble immobilier dont le périmètre est défini par l'article 1 ci-dessus et dépendant des volumes n° 3, 5, 8, 9, 10, 11.

Les Volumes 1, 2, 4, 6 et 7 sont ou seront détenus par une personne publique qui ne peut pas être membre d'une ASL.

## **Article 2 - OBJET**

Cette Association syndicale a pour objet :

### **La Gestion de la relation entre les volumes 1 à 11 et notamment :**

- la gestion des relations entre les différents propriétaires de volumes
- la gestion et le contrôle de l'application des servitudes entre les différents volumes
- la répartition des droits à construire résiduels de l'ensemble immobilier s'ils existent.
- la répartition et le recouvrement des charges collectives entre les différents volumes
- Faire respecter les dispositions contractuelles et réglementaires inscrites au permis de construire
- Faire les appels de charges des différents éléments et équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement de la division en volumes.
- Faire la création de tous éléments d'équipements nouveaux à l'usage de plusieurs volumes
- Faire la gestion et la police desdits biens collectifs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association,
- Faire la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association et leur recouvrement, et d'une façon générale, faire toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis et notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.
- D'assurer la contribution des membres de l'association à la vie de l'ensemble immobilier, pour les charges, impôts, taxes, l'entretien des espaces communs etc....
- De devenir propriétaire d'équipements collectifs existants ou à créer s'il en était nécessaire
- De rétrocéder à la ville d'AURAY le volume 5 une fois démolé à première demande de la ville d'AURAY

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

STATUTS ASL EDDV – AURAY Dossier : 2021.075.ASL\_EDDV\_INDG1

316/372

PIERRE-GE GEOMETRE EXPERT-FONCIER D.P.L.G\_BP 28744, 44187 AURAY CEDEX 04 \_  
pierrege.44@gmail.com

- En outre, cette association syndicale pourra devenir propriétaire d'équipement collectifs.

### **Article 2 bis – SERVITUDES**

#### **A Compléter par le notaire rédacteur de l'acte.**

**Les servitudes générales et particulières entre les différents volumes sont décrites dans le cahiers des servitudes joint.**

### **Article 3 – DENOMINATION**

L'Association syndicale libre est dénommée « HOTEL DIEU».

### **Article 4 – SIEGE**

Son siège est fixé à l'adresse du Directeur de l'ASL ou à défaut, de son président.

Il pourra être transféré en tout endroit de la Commune de AURAY par simple décision du Conseil de l'Association syndicale libre.

### **Article 5 - DUREE**

La durée de la présente Association est illimitée dans le temps sauf disparition totale de son objet ou décision contraire de l'assemblée générale.

Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions ci-après précisées sous l'article 27.

## **CHAPITRE II – ASSEMBLEE GENERALE**

### **Article 6. – Pouvoirs**

L'assemblée générale des syndicaux, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour délibérer sur les questions suivantes :

- Elle élit, selon les modalités précisées ci-après, les membres du syndicat dit « Comité Syndical. »
- Elle approuve les comptes de l'année écoulée, le projet de budget et statue sur la gestion Comité Syndical qui doit, à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière.
- Elle décide les dépenses et tous emprunts à contracter par l'Association.
- Elle fixe le montant en-dessous duquel le Comité Syndical peut engager seul les dépenses qui ne sont ni conservatoires ni urgentes pour la sauvegarde des éléments d'équipements et espaces communs.
- Elle fixe le montant en-dessous duquel le Comité Syndical peut engager seul les travaux conservatoires et urgents nécessaires pour la sauvegarde des éléments d'équipements et espaces communs.
- Elle statue sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'Association, ou sa conversion en association syndicale autorisée.

- Elle statue sur les questions dont elle est saisie par le Comité Syndical.

Il lui est interdit de porter atteinte à l'exercice du droit de propriété de l'un des syndicaux de l'association et de modifier la répartition des dépenses et des droits de vote.

Des décisions régulièrement prises obligent tous les syndicaux même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

### Article 7 – Composition

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies en l'article 1 ou de leurs représentants et notamment :

- des propriétaires de biens immobiliers divis (parcelle, lot de copropriété ou volume)
- des représentants légaux et statutaires de toute personne morale (société, association, etc.), propriétaire de biens immobiliers divis ou du mandataire commun de toute indivision, sans qu'ils aient à justifier d'une autorisation préalable et dont les votes sont indivisibles et irréfragablement considérés comme l'expression de la volonté des membres de ladite personne morale ou indivision
- en cas d'usufruit, du seul nu-propriétaire, à moins que le Président n'ait reçu notification, par lettre recommandée, de ce que l'usufruitier a pris la qualité de syndicaux au lieu et place du nu-propriétaire.

Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété soumise à la loi 65-557 du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire est individuellement membre de l'Association, mais est représenté par son syndic, un copropriétaire ou un mandataire ad hoc dans l'Assemblée Générale de l'ASL.

Un syndic de copropriété ne peut représenter qu'un seul immeuble à une assemblée d'ASL. Dans l'hypothèse où une personne physique ou une personne morale est syndic de plusieurs copropriétés intégrées dans l'ASL, les autres copropriétés doivent désigner un représentant à l'assemblée de l'ASL (exemple : le président du conseil syndical de chaque syndicat des copropriétaires).

Il est également précisé que, pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au paragraphe précédent ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité

Le représentant de la copropriété devra dans ce cas justifier de son pouvoir par représentation d'une copie certifiée conforme de l'Assemblée Générale le mandatant.

A l'égard de l'association les votes émis par le syndic de copropriété ou tout autre représentant sont en toute hypothèse considérés comme l'expression de la volonté de ceux qu'il représente. Le vote est indivisible.

En cas d'indivision, les propriétaires indivis devront désigner un mandataire commun.

Tout membre de l'assemblée générale peut se faire représenter par un mandataire de son choix porteur d'un pouvoir écrit. le mandat ne vaut que pour une seule réunion. il est toujours révocable. une même personne ne peut détenir un nombre de pouvoirs supérieurs au cinquième des membres en exercice.?

Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

### **Article 8 – Convocation**

**a)** L'assemblée générale se réunit dans les six mois qui suivent l'exercice comptable écoulé sur convocation du Directeur ou du Président et pour la première fois dans les six mois de l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Elle est convoquée extraordinairement lorsque le Comité Syndical, le Président ou le Directeur, le jugent nécessaire.

L'assemblée est également convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au Comité Syndical ou au Président ou au Directeur par un ou plusieurs syndicaux représentant au moins un tiers des voix de tous les syndicaux. La demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est requise.

Tout syndicaux peut demander par lettre RAR adressée au Directeur dans le mois qui suit l'exercice comptable écoulé l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée annuelle. Le syndicaux formule alors le projet de résolution.

Après avis du Comité Syndical, le Directeur arrête l'ordre du jour définitif.

**b)** Les convocations sont adressées au moins vingt-et-un jours avant la réunion par courrier RAR ou remis en main propre contre émargement.

Elles indiquent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux syndicaux ou à leurs représentants au domicile qu'ils ont fait connaître.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, l'état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.  
L'état ci-dessus comportera la liste des syndicaux (et le montant de leur dette) ayant un retard de paiement de leurs charges supérieur à trois mois par rapport au dernier appel provisionnel ;
- le budget prévisionnel lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
- le projet de modification du cahier de servitudes, lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces textes ;
- le projet de résolutions ;
- Le rapport du Comité Syndical.

Lorsque l'assemblée est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent les projets de résolutions. dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler en outre son propre ordre du jour et ses projets de résolutions et les présenter distinctement

### **Article 9. – Quorum**

Sans objet

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

STATUTS ASL EDDV – AURAY Dossier : 2021.075.ASL\_EDDV\_INDGI

319/372

## Article 10. – Voix

Chacun des syndicataires dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans la répartition des charges collectives générales établie à l'article 22.

Toutefois, lorsqu'un syndicataire possède une quote-part de voix supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres syndicataires.

Cette règle ne s'applique pas pour la répartition des charges.

## Article 11. – Majorité

- a) Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des syndicataires présents ou représentés, sous réserve de majorités différentes décidées par les présents statuts ;
- b) La dissolution de l'association syndicale après avoir été votée par l'assemblée, à la majorité des trois quarts des voix des syndicataires présents ou représentés, ne peut être prononcée qu'à l'issue d'une nouvelle délibération de ladite assemblée convoquée, à cet effet, au plus tôt deux mois après la première délibération et statuant dans les mêmes conditions de majorité.
- c) Les décisions ayant pour objet une modification des Statuts sont prises à la majorité absolue des voix des syndicataires.
- d) lorsque l'assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création d'équipement nouveau ou de suppression d'un équipement nouveau ou de suppression d'un équipement ou service existant ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations des propriétaires (autres que le recouvrement des charges) ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires.
- e) Au cas où l'assemblée saisie d'un projet de résolutions dont l'adoption requiert la majorité absolue n'a pas réuni des propriétaires disposant ensemble de la majorité absolue, comme au cas où, lors de cette assemblée cette condition aurait été remplie sans qu'une majorité absolue ne soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur une seconde convocation et cette assemblée prendra une décision à la majorité absolue des présents ou représentés.
- f) Toutefois, lorsqu'un propriétaire possède un nombre de voix supérieur à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres propriétaires.

## Article 11. BIS – ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour fixe les questions sur lesquelles l'assemblée peut valablement statuer. il est arrêté par l'auteur de la convocation.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes questions posées par un ou plusieurs membres au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'assemblée a été demandée par la moitié des membres de l'association, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées dans les convocations.

L'assemblée ne peut valablement statuer sur une question qui n'avait pas été inscrite à l'ordre du jour.

Les documents nécessaires à une information suffisante sur les éléments inscrit à l'ordre du

jour doivent être communiqués aux propriétaires avec la convocation.

#### **Article 12. – Tenue des assemblées**

L'assemblée générale se tient au lieu indiqué dans la convocation. Ce lieu doit se trouver sur **la commune de AURAY**

L'assemblée est présidée par l'un des syndicataires désigné à la majorité. Il est assisté du Directeur en qualité de secrétaire, sauf décision contraire de l'assemblée, et d'un ou de plusieurs scrutateurs choisis par les syndicataires présents à l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des syndicataires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le président, le secrétaire et le ou les scrutateurs. Elle doit être communiquée à tout syndicataire le requérant.

#### **Article 13 – Délibérations et procès-verbal**

L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions portées à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément à l'article 8 des présents statuts.

Les votes ont lieu par bulletin ou par vote électronique. Toutefois, ils pourront avoir lieu à main levée sur décision du président, à la condition d'observer les prescriptions figurant aux paragraphes ci-dessous.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, procès-verbal signé par le président, le secrétaire et le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque résolution, il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des syndicataires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui se sont abstenus.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet et signés par le Président, le secrétaire et les scrutateurs.

Le procès-verbal est diffusé à tous les syndicataires. Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les syndicataires exclusivement et par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire par les syndicataires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Président ou du Directeur.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux destinés notamment à être représentés en justice sont certifiés par le Président ou par le Directeur.

### **CHAPITRE III – SYNDICAT DIT « COMITE SYNDICAL »**

Conformément à l'article 9 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'Association Syndicale est administrée, sous réserve des compétences de l'assemblée générale, par un Syndicat composé de membres élus parmi les syndicataires ou leurs représentants dans les conditions fixées ci-après.

## **Article 14. Pouvoirs du Comité Syndical**

### **a) Contrôle de la gestion de l'ASL**

Le Comité Syndical contrôle la gestion et les comptes de l'ASL.

A ce titre, il :

- examine à chaque réunion l'état de trésorerie de l'ASL, l'état de l'engagement des dépenses,
- examine tous les ans les comptes de l'exercice et les commente en vue de l'assemblée générale,
- donne son avis à l'assemblée générale sur le montant des provisions spéciales à constituer pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des biens de l'ASL, le projet de budget annuel de l'ASL, les budgets de travaux,
- donne son avis au Président de l'ASL, au Directeur ou à l'assemblée générale sur toutes les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même,
- rend compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de son mandat dans un rapport écrit annexé aux convocations à l'assemblée générale,
- peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Président, du Directeur et, d'une manière générale, à l'administration de l'ASL. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres.

En aucun cas le Comité Syndical ne peut déléguer ses prérogatives de contrôle et d'avis objet du présent article.

### **b) Administration de l'ASL**

Sous réserve des attributions expresses de l'assemblée des syndicaux, le Comité Syndical règle, par ses délibérations, les affaires de l'ASL. Il a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- Dans la limite du budget fixé par l'assemblée générale, il décide des travaux nécessaires à la conservation et à l'entretien des éléments d'équipements et des espaces communs, de l'engagement des dépenses nécessaires.
- **Dans la limite du budget fixé par l'assemblée générale, Il décide de l'acquisition éventuelle des espaces et équipements communs.**

Il peut autoriser le Président à engager seul les dépenses courantes inférieures à un montant qu'il détermine en début d'exercice.

- En cas de péril ou d'urgence, le Comité Syndical peut décider de faire entreprendre tous travaux indispensables pour la conservation de la chose endommagée, quelle que soit l'origine des troubles et avant que l'assemblée ne soit réunie, dans la limite du mandat fixé par l'Assemblée générale. Les travaux ainsi entrepris devront être inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Il peut autoriser le Président à engager seul ces travaux indispensables dans la limite d'un montant annuel qu'il détermine en début d'exercice.

- Il décide de l'embauche ou du licenciement du personnel de l'ASL, et fixe les conditions d'emploi et de rémunération, cette prérogative pouvant être déléguée au Président.
- Il donne instruction au Président pour agir en justice.
- **il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions**
- **il peut consentir au Président ou à des tiers, des délégations de pouvoirs ayant un objet limité**
- Il arrête l'ordre du jour de l'assemblée.

### **Article 15 - Composition et élection**

Le Comité Syndical est composé de 2 membres avec au minimum un dans chacun des volumes membres de l'ASL.

Ces membres sont élus parmi les copropriétaires, propriétaires de lots divis des immeubles membres de l'ASL ou leurs représentants, qu'ils soient ou non membres de l'Assemblée à la majorité des voix des syndicaux présents et représentés.

Au sens du présent article est considéré comme un « représentant » d'un syndicaux pouvant être élu membre du Comité Syndical, le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, ou un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet, ou encore le mandataire commun d'une indivision.

Une liste de candidats pour chaque poste à pourvoir est soumise à l'assemblée de l'ASL.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, un des suppléants élus par l'Assemblée est désigné par le Comité Syndical pour siéger audit Comité jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

En début de mandat le Comité Syndical peut établir un règlement intérieur pour son fonctionnement qu'il approuve à la majorité simple. Une fois adopté ce règlement s'applique à tous les membres du Comité de l'Association.

### **Article 16 - Mandat**

Les membres du Comité Syndical sont élus jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et sont rééligibles.

Le mandat des membres du Comité Syndical ne donne pas lieu à rémunération.

Un membre du Comité Syndical peut être révoqué en cours de mandat par l'Assemblée à la condition qu'il existe un membre suppléant pour le siège à pourvoir ou que l'Assemblée soit en mesure de désigner immédiatement un nouveau candidat pour ce siège.

En cas d'absence d'un membre du Comité Syndical à trois réunions dudit Comité (sans que le membre absent n'ait été valablement représenté par un autre membre du Comité), le Comité Syndical sera en droit de le considérer comme démissionnaire.

### **Article 17 - Délibérations**

Chaque membre du Comité Syndical peut donner mandat écrit à un autre membre du Comité de le représenter (chaque membre du Comité ne pouvant recevoir qu'un mandat).

Le Comité Syndical élit en son sein le Président, éventuellement un vice-président de l'ASL, un trésorier et un secrétaire, pour une durée égale au mandat de ses membres

Le Comité Syndical se réunit sur convocation écrite du Président de l'ASL et au moins une fois par an. Les convocations doivent être adressées au moins 15 jours à l'avance par lettre simple ou courrier électronique, sauf urgence. Elle contient l'ordre du jour de principe de la réunion.

Le Directeur de l'ASL assiste aux réunions du Comité Syndical sans voix délibérative et assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire.

Comité et selon lesquelles se prennent les décisions dudit Comité.

A défaut de telles dispositions, le Comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres titulaires ou suppléants sont présents et les décisions sont prises à la majorité des membres titulaires et suppléants.

Les délibérations du Comité font l'objet d'un procès-verbal diffusé à tous les syndicaux, ou sont affichées au siège de l'Association.

Le Comité peut se faire assister par tous techniciens de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Comité et des commissions par lui créées constituent des dépenses d'administration.

#### **CHAPITRE IV – PRESIDENCE DE L'ASSOCIATION**

L'ASL est représentée vis-à-vis des tiers par son Président, élu par le Comité Syndical en son sein.

##### **Article 18 – Pouvoirs et attributions du Président**

Le Président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée générale des syndicaux et du Comité Syndical. Il en convoque et préside les réunions. Il est le chef des services de l'association et son représentant légal.

##### **a) Mise en œuvre des décisions de l'Assemblée générale et du Comité Syndical**

Le Président assure la mise en œuvre matérielle des décisions de l'assemblée générale et du Comité Syndical et la gestion courante de l'association, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés.

Il a les pouvoirs suivants :

- il administre tous les biens, espaces et éléments d'équipements dont la charge incombe à l'association, selon les conditions fixées par le Comité Syndical;
- il engage et congédie le personnel de l'association selon les conditions fixées par le Comité Syndical ;
- il fait effectuer tous travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation courante, dans les limites des budgets votés et, en outre, tous autres travaux nécessaires et urgents décidés par le Comité Syndical dans la limite du montant voté par l'Assemblée Générale ;
- il fait effectuer, sur décision de l'assemblée générale ou du Comité Syndical, tous travaux de remplacement, de réfection des biens et équipements dont l'association a la charge. A cet effet, il conclut, dans les conditions définies par l'assemblée générale ou le Comité Syndical, tous marchés, en surveille l'exécution et procède à leur règlement.

##### **b) Représentation de l'ASL**

Le Président représente l'ASL vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Après autorisation expresse du Comité Syndical:

- il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions ;
- il reçoit au nom de l'Association à titre gratuit la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement et oblige l'association à décharger le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ; aux effets ci-dessus, il signe

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022 et engagements et requiert toute publicité.

Il représente l'association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Toutefois, et sauf à titre conservatoire ou pour le recouvrement des charges de l'ASL, il ne peut intenter une action sans mandat donné par le Comité Syndical. Il est rendu compte des procédures en cours à l'Assemblée Générale.

Dans le cas où un syndicataire ne paierait pas sa quote-part dans les charges, le Président a tous pouvoirs pour poursuivre contre lui le recouvrement des sommes dues par voie judiciaire.

Si toutefois, l'ASL devait engager une action, ou défendre, contre le Président, tout syndicataire pourrait solliciter, par voie de requête, auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, la désignation d'un mandataire judiciaire chargé de représenter l'ASL dans ledit procès.

### **c) Pouvoirs propres du Président**

Le Président, le cas échéant avec l'assistance du Directeur :

- convoque l'assemblée générale ;
- convoque et préside les réunions du Comité Syndical;
- tient à jour le tableau des voix et la répartition des dépenses générales et spéciales entre les Syndicataires ;
- certifie conforme et notifie les procès-verbaux d'assemblées générales, et certifie toutes pièces à produire en justice ;
- tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'ASL ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

### **d) Délégation de pouvoir**

- Après accord du Comité Syndical, le Président peut déléguer au Directeur ou à un membre du Comité ses pouvoirs propres ou ceux afférent à la mise en œuvre des décisions prises par l'Assemblée ou le Comité Syndical, sans possibilité de subdélégation.
- Il peut également leur déléguer sa signature afin de lui permettre de représenter l'ASL vis-à-vis des tiers, sans possibilité de subdélégation.

## **Article 19. Nomination du Président**

Le Président est élu par le Comité Syndical, parmi ses membres, à la majorité des votes exprimés, sur présentation d'un programme. Il peut s'agir d'une personne physique ou du représentant physique d'une personne morale.

La durée du mandat du Président est égale à celle des membres du Comité Syndical. Le Président est rééligible. Son mandat ne donne pas lieu à rémunération.

Un vice-président peut être élu dans les mêmes conditions que le Président.

Le Président peut être révoqué par le Comité Syndical statuant à la majorité des votes exprimés.

En cas de décès, d'incapacité, de révocation ou de démission du Président, le vice-président, s'il en existe un, assure la suppléance jusqu'à l'élection d'un nouveau président qui doit intervenir dans les 3 mois.

A titre provisoire le requérant assumera ces fonctions.

## **CHAPITRE V – DIRECTEUR**

### **Article 20. – Nomination – Révocation – Rémunération**

L'assemblée peut, si elle le décide, procéder à la nomination d'un directeur.

Le Directeur de l'Association Syndicale peut être une personne physique ou morale.

Il est nommé par l'assemblée générale pour une durée d'une à trois années. Il est rééligible. Il a la faculté de se démettre de ses fonctions mais doit en avertir les syndicaux au moins trois mois à l'avance.

Il peut être révoqué pour motif légitime par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix des syndicaux présents ou représentés.

En cas de vacance de l'emploi, il est pourvu provisoirement au poste par désignation du président du tribunal judiciaire à la requête du Président de l'Association syndicale, après avis du Comité Syndical ou, en cas de carence du président, de tout syndicaux.

Les conditions de la rémunération du Directeur, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées par l'assemblée générale.

A titre provisoire, le requérant est nommé directeur

### **Article 21 – Attributions**

#### **a) - Attributions obligatoires**

Le Directeur assure dans tous les cas les fonctions suivantes :

##### **1°) Gestion des fonds et recouvrement**

Le Directeur détient les fonds de l'ASL. Il ouvre un compte bancaire ou postal séparé au nom de l'Association Syndicale, le fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds.

Le Directeur a la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques, percevoir toutes les sommes qui peuvent être dues à l'Association et en donner quittance, passer toutes conventions et tous actes se rapportant aux dépenses.

Il tient les comptes de l'ASL et prépare l'arrêté des comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale. Il prépare un projet de budget, qu'il soumet préalablement au Comité Syndical.

Il procède auprès des syndicaux à l'appel des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, est chargé de procéder au recouvrement amiable des sommes dues à l'Association.

Il assure le paiement en temps utile de toutes les dépenses et notamment des impôts et taxes compris dans les charges communes, le paiement des primes d'assurances contre l'incendie et autres risques à la charge commune (y compris les primes d'assurance relatives à la responsabilité des membres du Comité Syndical, du Président et du vice-président), du salaire du ou des gardiens et, le cas échéant, des cotisations sociales, de l'eau, du gaz et de l'électricité à usage commun, des réparations aux parties communes.

Le Directeur détient l'encaisse. Les syndicaux doivent lui verser :

1°) une avance de trésorerie permanente décidée par l'assemblée générale à la majorité des voix des syndicaux présents ou représentés,

2°) le montant de quatre appels provisionnels trimestriels ou de deux appels semestriels payables par trimestre ou par mois ainsi déterminés :

a) hypothèse où le budget est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne :

Il sera effectué 4 appels de fonds trimestriels d'un montant correspondant au ¼ du budget voté.

b) Hypothèse où le budget est voté après le début de l'exercice qu'il concerne :

- Les premier et deuxième appels de fonds trimestriels seront égaux au quart du budget voté pour l'exercice précédent.

- les troisième et quatrième appels de fonds trimestriels correspondront par parts égales au solde du budget voté.

Dans toutes les hypothèses, la régularisation des comptes de l'exercice précédent interviendra lors de l'appel de fonds suivant l'Assemblée Générale approuvant les comptes.

## **2°) Secrétariat**

### **b) Attributions**

Le Directeur assiste le Président dans l'accomplissement des tâches matérielles qui incombent à celui-ci, notamment l'élaboration et la rédaction des différents documents (budget, comptes, procès-verbaux, convocations...).

Il peut bénéficier d'une délégation de signature pour représenter l'ASL vis-à-vis des tiers.

Sauf vote contraire de l'assemblée ou du Comité Syndical de l'ASL, il assure le secrétariat de l'assemblée et des séances du Comité Syndical.

Il assure la tenue et la conservation des différents registres de l'ASL, conserve toutes les archives de l'ASL (plans, conventions, correspondances, budgets, procès-verbaux...) et s'oblige à remettre à son successeur :

○ Dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives de l'ASL ;

○ Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et l'état des comptes des syndicaux ainsi que celui des comptes de l'ASL.

### **b) Attributions facultatives sur délégation**

Le Comité Syndical et son Président peuvent déléguer au Directeur :

- La décision et la mise en œuvre des travaux d'entretien courant jusqu'à concurrence d'un montant annuel qui sera fixé et pourra être modifié chaque année par le Comité

Syndical ;

- La décision et la mise en œuvre des travaux conservatoires et urgents si les dépenses que ces travaux doivent entraîner ne dépassent pas une somme qui sera annuellement fixée et pourra être modifiée par le Comité Syndical;
- La police des espaces communs.
- L'engagement et le licenciement du personnel de l'Association ainsi que la fixation des conditions de travail suivant les textes en vigueur et les usages locaux ;
- La tenue et la mise à jour du plan périmétral, la liste des parcelles y étant incluse et la liste des syndicaux
- La représentation vis-à-vis des tiers de l'Association et le pouvoir de signer toutes conventions engageant cette dernière dans les limites définies par le Comité Syndical.

### **c) Substitution – Représentation – Délégation**

Le Directeur est seul responsable de sa gestion. Il peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses mandataires ou préposés dans le respect des conditions prévues par la loi dite « Hoguet » si celle-ci est applicable.

En cas d'empêchement du Directeur, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions de l'Association Syndicale, ses fonctions seront assurées provisoirement par le Président. Une assemblée générale sera convoquée par ce dernier dans un délai ne pouvant excéder 3 mois pour désigner un nouveau Directeur.

En cas de nécessité, un mandataire provisoire peut être désigné par décision de justice à la demande du Président de l'Association Syndicale et après avis du Comité Syndical.

## **CHAPITRE VI - FRAIS ET CHARGES**

### **Article 22 – CHARGES**

L'ensemble des charges collectives sont identifiées dans le cahiers des charges ci-annexé.

### **Article 23 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES**

Le Président est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association, il assure le paiement des dépenses.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux d'un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des immeubles, statuant en référé pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun la demande, à prendre toutes mesures pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

## **CHAPITRE VII - BUDGET**

### **Article 24 - BUDGET - PROVISIONS**

L'exercice comptable sera fixé lors de la première assemblée générale.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association avant  
Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

l'ouverture de la séance.

L'Assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, non prévus spécialement dans le budget, le Président ne peut dépasser, sans l'autorisation de l'Assemblée, les sommes votées au budget.

En cas d'extrême urgence, il peut, après consultation de deux membres au moins de l'Association, prendre les mesures indispensables, mais il est tenu de convoquer une Assemblée Extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

#### **Article 25 - MUTATION**

Conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, en cas de mutation d'un immeuble entrant dans le périmètre de l'ASL, les droits et obligations du propriétaire cédant dérivant des présents statuts sont automatiquement transférés à l'acquéreur. Le cédant doit informer le futur propriétaire de l'inclusion de l'immeuble dans le périmètre de l'ASL et de l'existence de servitudes. Avis de la mutation doit être donné au Président de l'ASL par le notaire du cédant. L'ASL se réserve le droit de faire opposition au paiement du prix de vente de la propriété pour le montant des frais et charges restant dus à ASL par le propriétaire cédant.

#### **Article 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire, à la requête d'un propriétaire.

#### **Article 27 - MODIFICATION - DISSOLUTION**

1°/ Les modifications aux présents statuts pourront intervenir dans les conditions fixées en l'article 11.

2°/ La dissolution de l'Association Syndicale ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :

1°/ Disparition totale de l'objet défini à l'article 2.

2°/ Approbation par l'Association Syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

les délibérations portant modifications statutaires ou dissolution sont déclarées en préfecture et publiées en extrait au Journal officiel dans le délai légal de trois mois par les soins du président

#### **Article 28 - DROITS A CONSTRUIRE RESIDUELS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :**

Les droits à construire résiduels de l'ensemble immobilier s'ils existent seront répartis entre les différents volumes au prorata des quotes part de charges générales indiquées à l'article 22 des présents statuts.

### **CHAPITRE VIII - POUVOIRS POUR PUBLIER**

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

STATUTS ASL EDDV – AURAY Dossier : 2021.075.ASL\_EDDV\_INDGI

329/372

## **Article 29**

Pour remettre à Monsieur le Préfet un exemplaire des présentes et faire publier un extrait des statuts au Journal Officiel, conformément à l'article 7 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

En outre, pouvoir est donné à ce porteur pour publier les présentes au Bureau des Hypothèques du lieu de situation du groupe d'habitation, avec les documents s'y rapportant.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les propriétaires demeureront soumis pour tous les effets des présentes, à la Juridiction du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du groupe d'habitation.

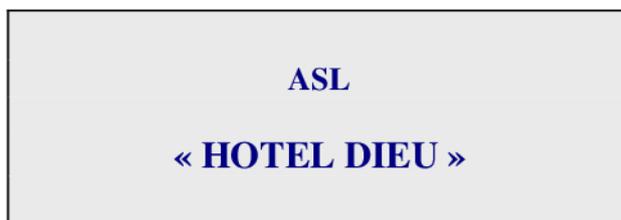
#### Pièces jointes :

- plan de situation
- plan cadastral périmétrique

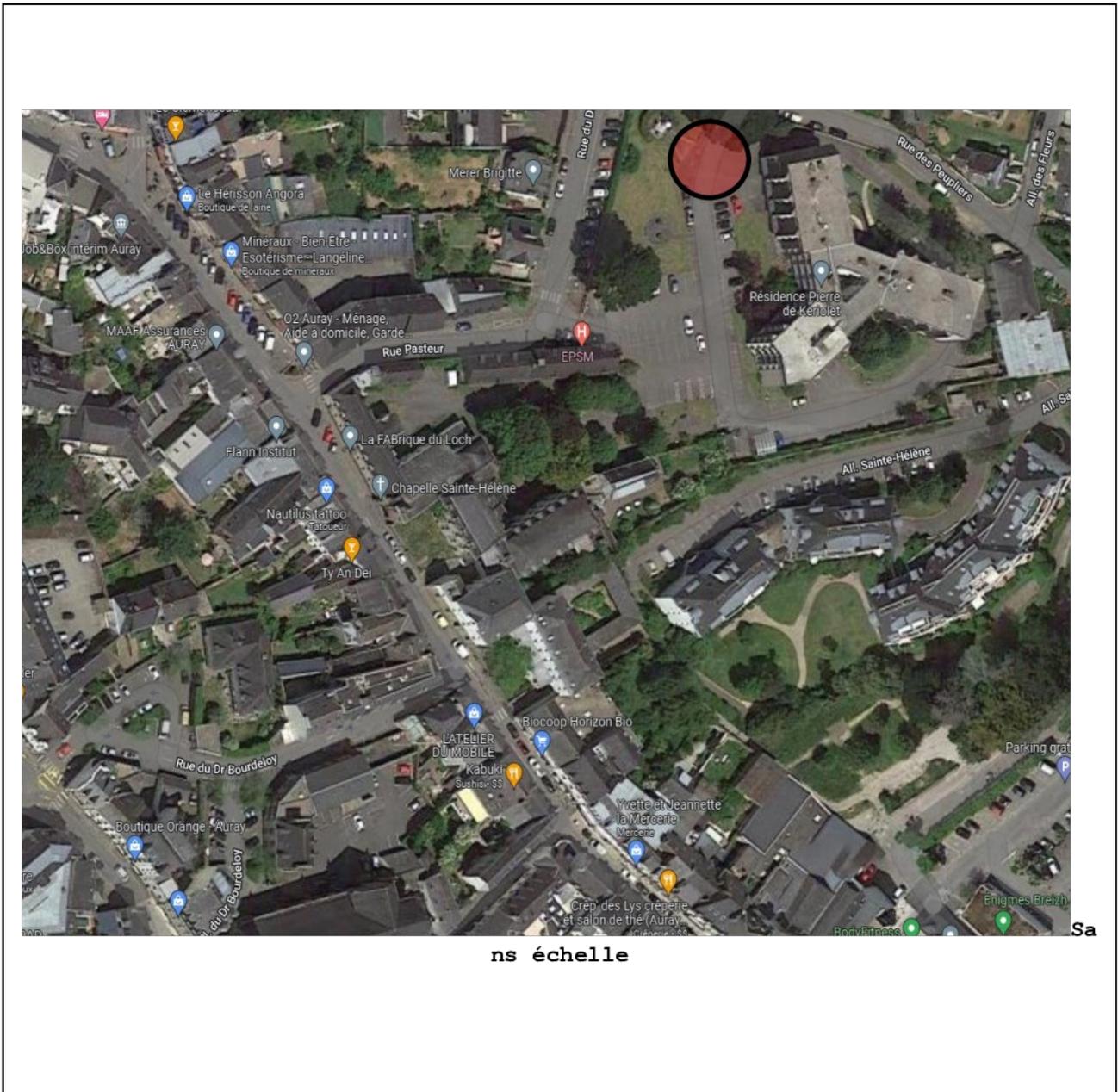
Fait à AURAY, le 10 Novembre 2022

## **DÉPARTEMENT DU MORBIHAN VILLE DE AURAY**

**RUE CLEMENCEAU\_ RUE PASTEUR**

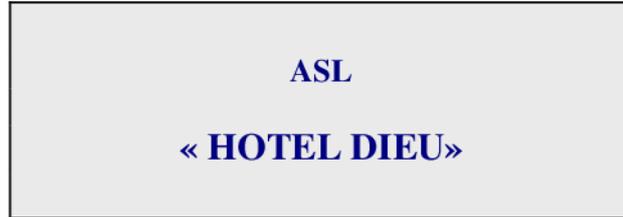


## **PLAN DE SITUATION**



DÉPARTEMENT DU MORBIHAN  
VILLE DE AURAY

Rue CLEMENCEAU\_ Rue PASTEUR



**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL \_ PERIMETRE ASL**  
**Section AD numéros 98, 711, 465**



Réf : 2021.075

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

STATUTS ASL EDDV – AURAY Dossier : 2021.075.ASL\_EDDV\_INDG1

332/372

PIERRE-GE GEOMETRE EXPERT-FONCIER D.P.L.G\_BP 28744, 44187 AURAY CEDEX 04 \_  
pierrege.44@gmail.com

## PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

1- La **Commune de AURAY**, Commune dont le siège social est Hôtel de ville - BP 10610 56406 AURAY CEDEX (FR), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée « **la Commune** »

ET

2 – Le **centre hospitalier Bretagne-Atlantique**, dont le siège est situé au 20 Boulevard Général Maurice Guillaudot à 56017 VANNES, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé « **le CHBA** »

3- La **SASU France PIERRE PATRIMOINE**, dont le siège social est situé au 137 rue Achard à 33300 BORDEAUX, prise en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommée « **FPP** »

4- Le **groupe Compagnie Immobilière de Restauration**, dont le siège social est situé au 137 rue Achard à 33300 BORDEAUX, pris en la personne de son dirigeant domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé « **CIR** »

5- L'association syndicale libre dénommée **HOTEL-DIEU**, composée du CHBA, de CIR, de FPP et de la société Espacil (bailleur social dont le siège est situé à 1 rue du Scorff 35700 RENNES, prise en la personne de son dirigeant), et des propriétaires des appartements, dont le siège est situé au 137 rue Achard à 33300 BORDEAUX.

Ci-après dénommée « **ASL** »

Ensemble désignées « **Les PARTIES** »

## PREAMBULE

Une démarche volontariste et partenariale est menée par la Ville d'Auray dans le cadre de l'appel à projet « Dynamisme des centre-ville et centre-bourgs de Bretagne », en faveur d'un projet de restauration immobilière sur le centre-ville.

L'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, situé 8 rue Georges Clémenceau, sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°98 et AD n°465, est dégradé et vacant depuis plusieurs années. Il est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Le site représente une surface totale de 12 850 m<sup>2</sup>. L'ensemble bâti est composé des anciens hospices et de la chapelle Sainte-Hélène construits au XVII<sup>ème</sup> et du centre de convalescence Le Tripode datant de 1984.

Le site était autrefois occupé par la congrégation des Augustines hospitalières.

Le propriétaire du site, sis sur les parcelles cadastrées Section AD n°462p, AD n°465 et AD n°98, sur lequel se trouve l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu, est le Centre Hospitalier de Bretagne Atlantique.

Une procédure d'Opération de Restauration Immobilière, prévue par les articles L.313-4 du code de l'urbanisme, a été mise en œuvre. Cette opération vise à déclarer d'utilité publique les travaux de réhabilitation des bâtiments composant l'ensemble immobilier et à encadrer la réalisation de ceux-ci.

En effet, selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, l'ORI consiste en la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

La mise en œuvre de l'ORI sur le périmètre du site de l'Hôtel Dieu permettra également de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

La reconversion de l'ensemble immobilier vise à dynamiser et à favoriser l'attractivité du centre-ville d'Auray, notamment par la création d'une offre de logements diversifiée comprenant notamment la création de 20% de logement social, comme le requiert le Plan Local d'Urbanisme d'Auray approuvé en mars 2018 pour toute opération de plus de 10 logements.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en les mettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements futurs dans plusieurs bâtiments identifiés comme insalubres et précaires et en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu.
- La nature des logements créés : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre de logements diversifiée et attractive.

Couplée aux règles de protection et de mise en valeur du patrimoine dans le cadre du secteur de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine valant Site Patrimoniale Remarquable (AVAP valant SPR), la mise en œuvre de l'opération de restauration immobilière (ORI) assortie de

déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, permettra de faciliter l'intervention sur cet ensemble immobilier dégradé et vacant.

En conséquence, par délibération le Conseil municipal du 26 janvier 2022, la Commune a accepté le principe du recours à cette procédure, approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière et a sollicité du Préfet la mise en enquête publique dudit dossier, en vue de déclarer d'utilité publique les travaux de mise en état d'habitabilité de l'ensemble immobilier dont s'agit.

Le Centre hospitalier Bretagne Atlantique entend céder une partie de l'immeuble concerné par le projet à la société France PIERRE PATRIMOINE, qui a pour projet de le réhabiliter et de l'aménager en logements.

La Commune d'AURAY a pour volonté d'ouvrir au public le parc de l'ensemble immobilier.

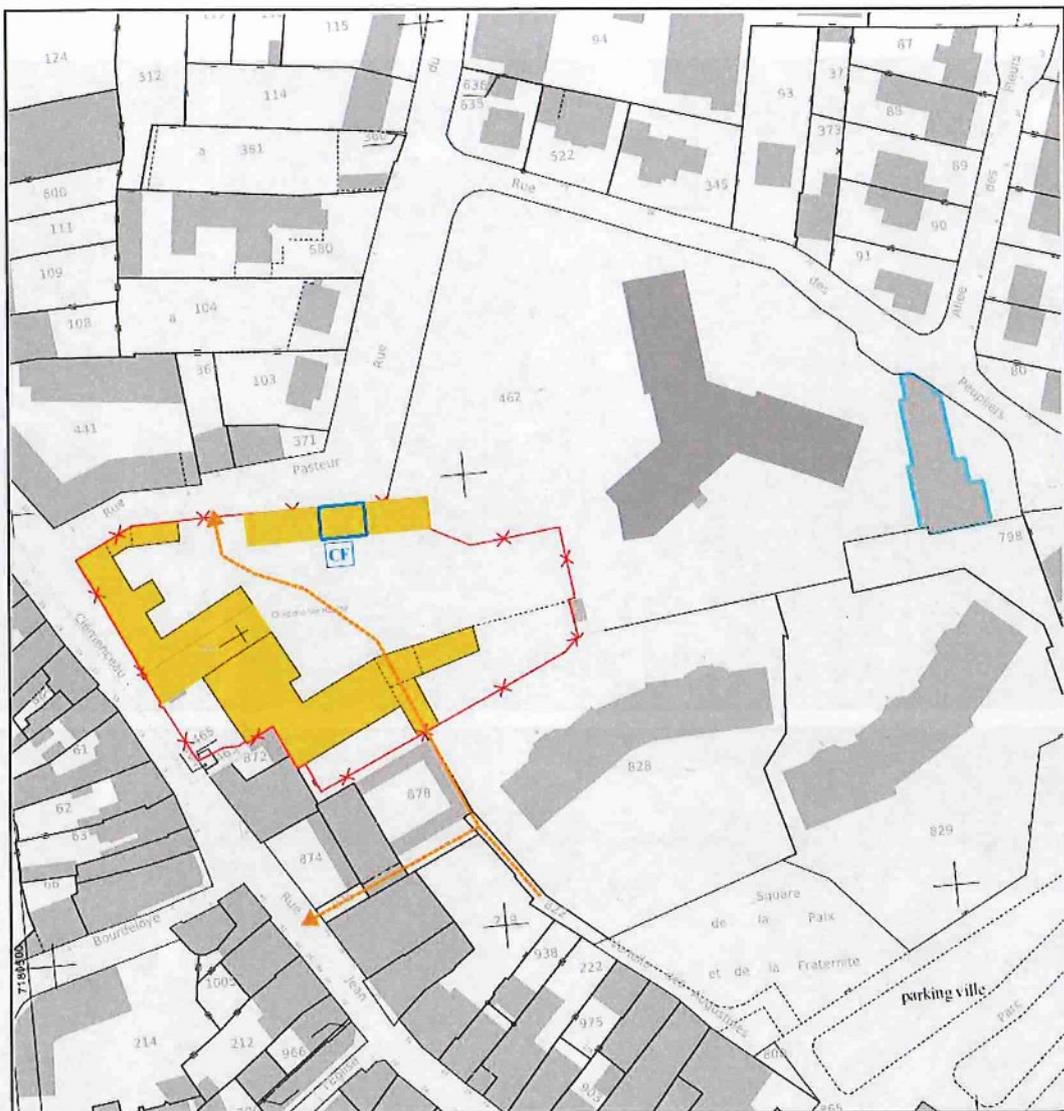
Afin de concilier les impératifs de continuité des services encore en place, les nécessités d'effectuer des travaux et la gestion de l'opération de restauration immobilière, les PARTIES doivent s'entendre aux fins, d'une part, de formaliser des cessions et des baux, et d'autre part, de constituer des servitudes sur les immeubles concernés.

#### 1. DESIGNATION ET OCCUPATION

| Parcelle  | Adresse                          | Nature | Etat d'occupation       |                                      |
|-----------|----------------------------------|--------|-------------------------|--------------------------------------|
| AD n°462p | 8 rue Georges Clémenceau - AURAY | Bâtie  | Bât A                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât B                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât C                   | r-d-c occupé<br>Prêt à l'association |
|           |                                  |        | Bât D                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât E                   | Libre                                |
|           |                                  |        | Bât F                   | Libre                                |
| AD n°465  | 8 rue Georges Clémenceau - AURAY | Sol    | Libre                   |                                      |
| AD n°98   | 8 rue Georges Clémenceau - AURAY | Bâtie  | Occupée par la paroisse |                                      |

Les parcelles concernées sont à la fois en zone Uae et en zone Uaa



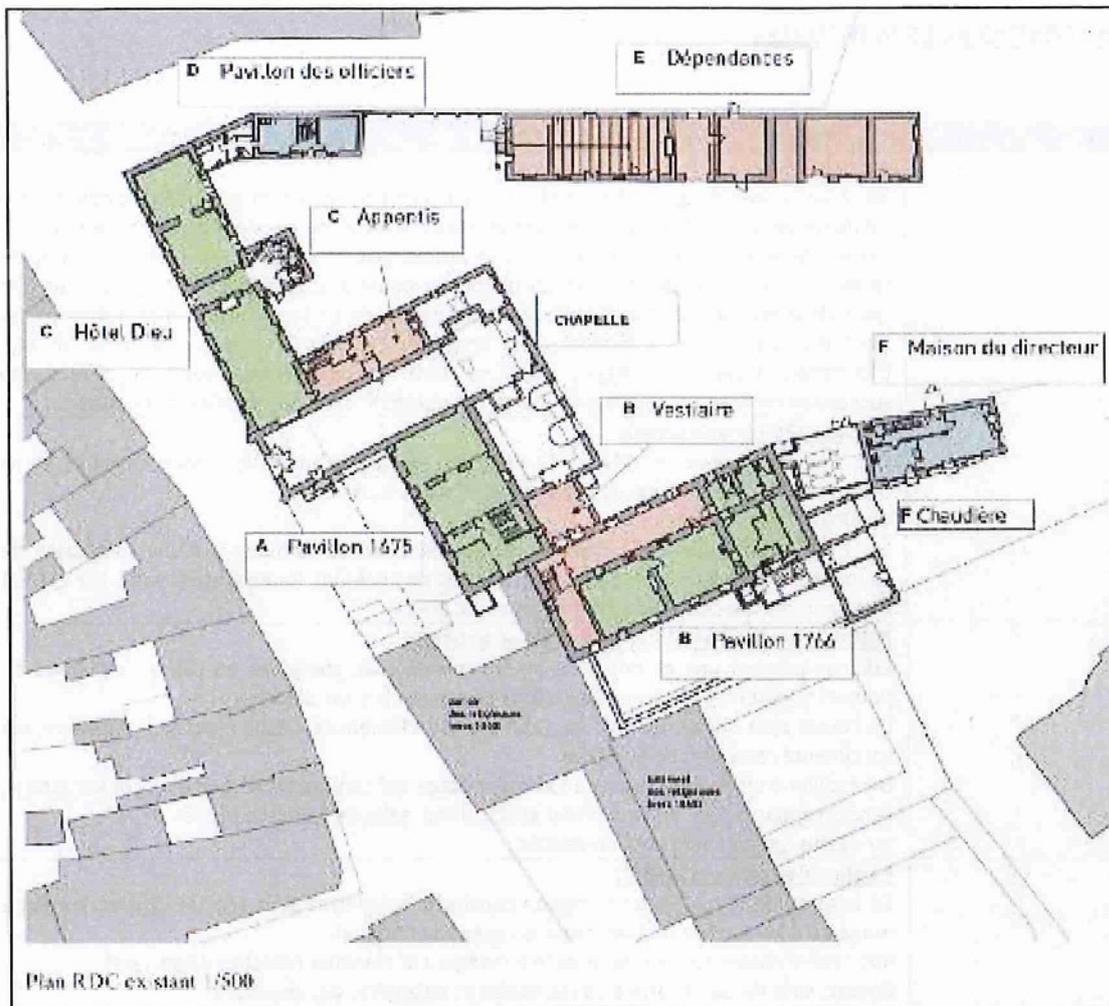


*Périmètre opérationnel de l'ORI « reconversion de l'Hôtel-Dieu »*

## 2. LOCALISATION



*Vues aériennes (Source : Géoportail)*



Plan et désignation des bâtiments de l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu

### 3. DESCRIPTION DES IMMEUBLES

| Bâtiment  | Description                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A         | <p><b>Pavillon 1975:</b><br/>Situé sur la rue Georges Clémenceau. Il s'agit d'une construction du XVIIème siècle en R+3 en pierre de taille, à la toiture mansardée et aux fenêtres du dernier étage en chien assis. Immeuble vétuste édifié en pierres sous ardoises sur 4 niveaux. Au rez-de-chaussée se trouve une salle sur plancher et un plafond à poutres apparentes. Murs en pierres. Les murs de la seconde salle sont recouverts de panneaux en bois. Suivent trois autres pièces dont une permettant d'accéder à la chapelle. Ce premier niveau est dans un état d'entretien moyen. Les étages supérieurs sont en plus mauvais état et offrent une succession de chambres sur planchers et murs plâtrés, dont certaines avec cheminées.</p>                                                                                                               |
| B         | <p><b>Pavillon 1766 (+ vestiaires):</b><br/>Rdc : ancien service de dialyse de l'hôpital. Le long d'un couloir, salle de soins et de préparations, murs en pierres apparentes et aux sols carrelés.<br/>Vestiaires, wc, sanitaires.<br/>Les trois étages supérieurs, désaffectés depuis 1982, se composent d'une succession de chambres avec lavabos, sur plancher recouvert de linoléum. Poutres apparentes (R+ 2, R+3)<br/>Bloc sanitaire avec douches, baignoires et wc (R+1)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| C         | <p><b>Bâtiment de l'ancien Hôtel Dieu 1651 et apprentis:</b><br/>Rdc comprenant une grande salle au sol carrelé avec cheminée en pierre et plafond en poutres apparentes. En contrebas, pièce de rangement sur plancher.<br/>De l'autre côté du couloir d'accès depuis la rue Clémenceau, salle à manger et cuisine, sur sol cimenté recouvert de linoléum.<br/>Un escalier à vis permet l'accès au premier étage qui comprend, le long d'un couloir lateral, l'ancien appartement de l'aumônier avec cuisine, salle de bains, chambres<br/>Au dessus, grenier sur tout l'immeuble .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| D         | <p><b>Pavillon des officiers (1860):</b><br/>En bordure de la rue Pasteur, maison construite en pierres sous ardoises anciennement à usage de logement de fonction pour un agent de l'hôpital.<br/>Rdc : hall d'entrée sur carrelage, salle à manger sur plancher (plinthes dégradées)<br/>Cuisine, salle de bains carrelée avec lavabo et baignoire, wc, chaufferie<br/>R+1: accès par un escalier central en bois, dégagement et deux chambres de part et d'autre sur parquet, avec lavabo.<br/>R+2: deux chambres mansardées sous poutres apparentes, également avec lavabo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| E         | <p><b>Dépendances:</b><br/>Longère en pierres sous ardoises située le long de la rue Paster.<br/>Comprend successivement un ancien atelier sur plancher en mauvais état, un local reserve au groupe électrogène avec portes métalliques, un bureau sur sol cimenté, un garage, une pièce sur sol en carrelage et une autre plus petite en terre battue.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F         | <p><b>Maison du directeur et chaudière:</b><br/>Logement de fonction et petite maison ancienne pour les garages.<br/>Maison construite dans les années 1860, en pierres et parpaings d'agglomérés, sous toiture en ardoises:<br/>Rdc : accès par le côté nord. Petite veranda s'ouvrant sur un hall au sol pave d'ardoises, séjour-salon avec cheminée, cuisine équipée sur sol carrelé, placard sous l'escalier local wc et lavabo.<br/>R+1: Accès à l'étage par un escalier en bois. Dégagement, trois chambres avec placards, sur parquet.<br/>Salle de bain partiellement carrelée, baignoire, lavabo, aeration naturelle.<br/>R+2: deux chambres mansardées. Sol en parquet. Wc et lavabo sur plancher recourt d'un revêtement de type linoléum. Sur le même niveau, à l'est, grenier sous deux fenêtres de toit.<br/>Ouvertures en bois et simple vitrage.</p> |
| Chapelle* | <p>La chapelle Sainte-Hélène a été constuite au XVème siècle. Elle possède un porche de granit sur la voie publique. Ne fen voûtes à clefs pendants. Coeur avec retable en bois sculpté. Autel lateral et stalles de l'autre côté, sacristie et petite pièce au nord.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Table des matières

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE</b> .....                                                                                                       | <b>2</b>  |
| <b>1. OBJET DU PROTOCOLE</b> .....                                                                                           | <b>10</b> |
| <b>2. LA PREALABLE DIVISION EN VOLUMES</b> .....                                                                             | <b>10</b> |
| <b>3. LES CESSIONS</b> .....                                                                                                 | <b>13</b> |
| 3.1. Le déclassement de certains biens du domaine public cédés.....                                                          | 13        |
| 3.2. Les actes de cessions .....                                                                                             | 14        |
| 3.2.1. Sur la cession conclue entre le CHBA et le groupe CR le 22 novembre 2022.....                                         | 14        |
| 3.2.2. Sur les cessions à conclure relatives aux biens dont la Commune d'AURAY se porte acquéreur.....                       | 14        |
| 3.2.3. Sur la cession du volume 1 .....                                                                                      | 17        |
| 3.3. Entrée en jouissance par les acquéreurs des biens faisant l'objet des présentes cessions ..                             | 17        |
| <b>4. LA CONSTITUTION DES SERVITUDES</b> .....                                                                               | <b>17</b> |
| 4.1. Servitude de passage pour issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle au droit du bâtiment A..... | 19        |
| 4.2. Servitude d'accès pour entretien de la tribune et de la charpente classée de la chapelle (volume 6).....                | 19        |
| 4.3. Servitude d'accès à la chapelle et à la galerie .....                                                                   | 19        |
| 4.4. Servitude de passage véhicules des services techniques de la Commune.....                                               | 19        |
| <b>5. LES DEMOLITIONS A PREVOIR</b> .....                                                                                    | <b>21</b> |
| 5.1. La démolition de la chaufferie (Volume 4) et du local attenant à la chaufferie (volume 5) .                             | 21        |
| 5.2. L'inertage des cuves à fioul.....                                                                                       | 22        |
| 5.3. Le démantèlement du groupe électrogène .....                                                                            | 22        |
| <b>6. AUTRES TRAVAUX OU DILIGENCES A PREVOIR</b> .....                                                                       | <b>22</b> |
| 6.1. Travaux ou diligences à effectuer à l'initiative du CHBA .....                                                          | 22        |
| 6.2. Travaux à effectuer sur le bien à l'initiative de la société FPP .....                                                  | 22        |
| <b>7. CHARGES DE COPROPRIETE AFFERENTES AU BATIMENT E (VOLUME 10)</b> .....                                                  | <b>23</b> |
| <b>8. CONDITIONS DE JOUISSANCE DE LA COUR (VOLUME 2)</b> .....                                                               | <b>23</b> |
| <b>9. TRANSACTION</b> .....                                                                                                  | <b>24</b> |
| <b>10. CONFIDENTIALITE</b> .....                                                                                             | <b>24</b> |
| <b>11. DOMICILE ELU</b> .....                                                                                                | <b>25</b> |

|                                                             |
|-------------------------------------------------------------|
| <b>CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT</b> |
|-------------------------------------------------------------|

## **1. OBJET DU PROTOCOLE**

Le présent protocole transactionnel a pour objet de fixer les principes et les modalités de l'accord trouvé entre les PARTIES dans le cadre de l'opération de restauration immobilière de l'Hôtel-Dieu situé à AURAY.

Il recense les différents actes formalisés et à formaliser, tels que les cessions et les baux consentis entre les PARTIES.

Il énumère les servitudes à consentir.

Il fixe les engagements respectifs auxquels sont tenues les PARTIES.

Les PARTIES reconnaissent que les dispositions fixées par le présent Protocole l'ont été à la suite de discussions amiables et qu'elles traduisent parfaitement leur consentement libre et éclairé.

Les PARTIES reconnaissent avoir bénéficié du temps nécessaire pour étudier les termes de la présente transaction et y avoir donné leur accord en toute connaissance de cause.

Les engagements souscrits par chaque partie ne le sont valablement que sous réserve de ceux souscrits par l'autre et tels qu'ils figurent aux présentes et sous les conditions qui y sont mentionnées.

## **2. LA PRELABLE DIVISION EN VOLUMES**

Les PARTIES conviennent qu'une opération de division en volumes sera effectuée sur l'ensemble immobilier.

La division en volumes suppose qu'un état descriptif de division en volumes (EDDV) soit réalisé par un géomètre-expert, et que ce document soit reçu par un notaire ou déposé au rang de ses minutes. Les caractéristiques de la division en volumes doivent être conformes à l'approbation des PARTIES émise sur le projet de plan de division en volumes élaboré par la société de Géomètre-Expert PIERRE-GE.

L'EDDV aura pour objet, à partir de l'assiette parcellaire des terrains auxquels il s'applique :

- d'individualiser, en tréfonds ou dans l'espace, au moyen de plans et par référence à des cotes altimétriques, des volumes matériels ou immatériels, constituant autant de propriétés distinctes et comportant des parties privatives auxquelles il n'est pas attaché de parties communes ;
- d'en définir la destination et la composition ;
- et de les assujettir à un réseau cohérent de servitudes perpétuelles.

Les PARTIES s'accordent sur la désignation générale de l'ensemble immobilier exposée au sein de l'état descriptif de division en volumes (EDDV) élaboré le 11 novembre 2022 par la société de Géomètre-Expert PIERRE-GE, sauf en ce qui concerne la réserve relative au volume 5 exposée *infra*.

ANNEXES 3 et 4

L'EDDV rappelle que l'ensemble immobilier de l'Hôtel-Dieu sis à AURAY comprend :

- En tréfonds :
  - o De la pleine terre (volume 1 et partie du volume 2) ;
  - o De la pleine terre et des fondations (partie des volumes 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, et 11) ;
- Au sol, sursol et surplomb :
  - o Des bâtiments et un espace d'air (partie des volumes 3, 4, 5, 8, 9, 10 et 11) ;
  - o Une chapelle et un espace d'air (partie du volume 6) ;
  - o De la pleine terre, du mobilier urbain et un espace d'air (volume 2).

Les PARTIES s'accordent sur l'état descriptif de division en volumes ainsi que sur le plan figuratif des volumes, tous deux élaborés par la société de Géomètre-Expert PIERRE-GE, sauf en ce qui concerne la réserve relative au volume 5 exposée *infra*.

La division en volumes est résumée sur le tableau suivant :

| VOLUME        | DESIGNATION                                           | NIVEAU                                                             | Superficie<br>m <sup>2</sup> | COTE ALTIMETRIQUE<br>INFERIEURE (NGF) | COTE ALTIMETRIQUE<br>SUPERIEURE<br>(NGF) | PLANS | TEINTE          |
|---------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-------|-----------------|
| UN (1)        | Pleine terre                                          | Tréfonds                                                           | 4 608                        | Sans limitation<br>de profondeur      | +28.00m                                  | 1     | Verte<br>claire |
| DEUX (2)      | Pleine terre, cour et parc public en rez-de-chaussée  | Tréfonds, rez-de-chaussée et espace d'air au-dessus                | 1 323                        | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Canard          |
| TROIS (3)     | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 299                          | +28.00m                               | Sans limitation de hauteur               | 2 à 4 | Bleue           |
| QUATRE (4)    | Chaufferie                                            | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 59                           | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Orange          |
| CINQ (5)      | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 83                           | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Verte           |
| SIX (6)       | Pleine terre, fondations, chapelle et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 368                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Rose            |
| SEPTEMBRE (7) | Groupe électrogène                                    | Sol                                                                | 50                           | +31.39m                               | +34.36m                                  | 3     | Moutarde        |
| HUIT (8)      | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 876                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Marine          |
| NEUF (9)      | Pleine terre, fondations, bâtiment et air             | Tréfonds, infrastructure, superstructure et espace d'air au-dessus | 548                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Jaune<br>pâle   |
| DIX (10)      | Pleine terre et fondations en infrastructure          | Tréfonds                                                           | 298                          | +28.00m                               | +31.39m                                  | 2     | Bordeaux        |
|               | Bâtiment en superstructure                            | Rez-de-chaussée et étage                                           | 248                          | +31.39m                               | +34.36m                                  | 3     |                 |
|               | Espace d'Air                                          | Au-dessus                                                          | 298                          | +34.36m                               | Sans limitation en élévation             | 4     |                 |
| ONZE (11)     | Pleine terre, Local vélos Local poubelles et parkings | Tréfonds, rez-de-chaussée et espace d'air au-dessus                | 755                          | +28.00m                               | Sans limitation en élévation             | 2 à 4 | Violet<br>clair |

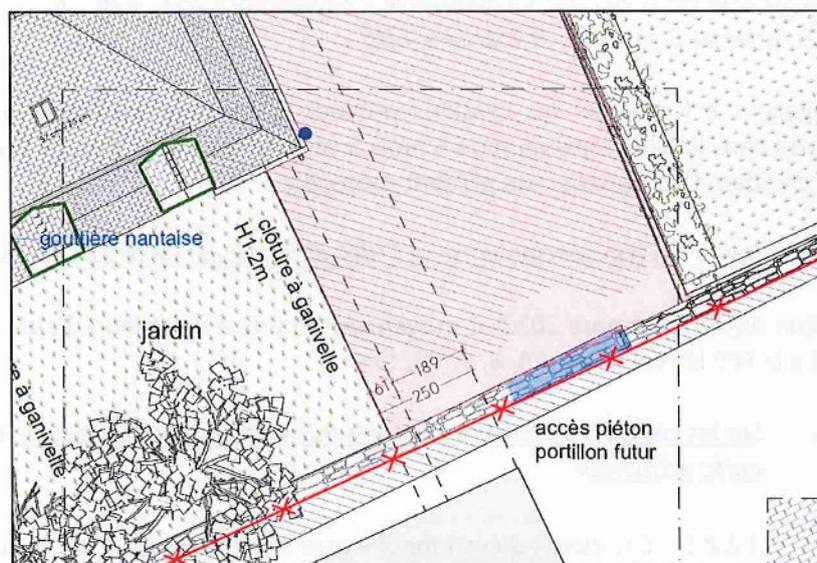
Tableau recensant les volumes selon l'état descriptif élaboré par la société de Géomètre-Expert PIERRE-G

### Réserve de la commune sur la délimitation du volume 5 :

La commune d'AURAY formalise son accord sur l'état descriptif de division en volumes établi par le Géomètre-Expert de la société PIERRE-GE, sauf en ce qui concerne la délimitation du volume 5.

Elle précise que l'état descriptif de division en volumes, dans sa version du 11 novembre 2022, n'est pas à jour du permis de construire modificatif sollicité par CIR à la date du 21/11/2021.

Ce dernier prévoit une modification de la largeur du passage qui sera créé après la démolition du bâti figurant sur les volumes 4 et 5 :



Extrait du plan de masse (ANNEXE 5)

Les PARTIES reconnaissent que le volume 5 doit intégrer l'emprise de 61 cm de largeur sur le jardin, à ce jour intégré au volume 8.

Les PARTIES reconnaissant la nécessité de mettre à jour l'état descriptif de division en volumes annexé au présent protocole afin de tenir compte de cette modification et ce avant l'acquisition par la commune des volumes 4 et 5.

CIR et/ou FPP s'engage à solliciter le Géomètre-Expert de la société PIERRE-GE afin qu'il procède à la mise à jour de l'état descriptif de division en volumes en ce qui concerne cette modification, et ce avant l'acquisition par la commune des volumes 4 et 5 et, en tout état de cause, à première demande de la commune d'AURAY.

### 3. LES CESSIONS

#### 3.1. Le déclassement de certains biens du domaine public cédés

Le déclassement de certains biens figurant sur les parcelles cadastrées n° 462 et 465 était nécessaire pour permettre leur cession.

Ces biens, auparavant affectés à l'usage de centre hospitalier, sont désaffectés depuis l'année 2017.

Les biens constituant les volumes 4 (*Chaufferie, Bâtiment F*) et 7 (*Groupe électrogène, Bâtiment E*) étaient notamment affectés au domaine public du CHBA.

Les PARTIES prennent acte que, par une décision n°22/034 du 24 juin 2022, le Directeur du CHBA a décidé de déclasser l'ensemble des biens concernés par les cessions évoquées au sein du présent protocole, dont, par anticipation, la chaufferie (volume 4) et le groupe électrogène (volume 7).

### **3.2. Les actes de cessions**

Les PARTIES prennent acte de la cession formalisée le 22 novembre 2022 entre le CHBA et FPP, dont l'acte est annexé au présent protocole, et exposée *infra*.

LES PARTIES s'engagent à formaliser les cessions prévues au présent protocole par la signature d'actes authentiques dans le délai maximum de 6 mois à compter de l'adoption de la délibération du Conseil municipal décidant l'approbation du présent protocole.

#### *3.2.1. Sur la cession conclue entre le CHBA et le groupe CR le 22 novembre 2022*

Par acte authentique du 22 novembre 2022 et moyennant le prix d'un million d'euros (1 000 000,00 €), le CHBA a cédé à la FPP les volumes 3, 5, 8, 9, 10, 11.

#### *3.2.2. Sur les cessions à conclure relatives aux biens dont la Commune d'AURAY se porte acquéreur*

##### *3.2.2.1 La cession du volume 2 – cour et tréfonds (1 323 m<sup>2</sup>) – à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 2 désignant 1 323 m<sup>2</sup> de tréfonds et de sol de côte altimétrique inférieure de +28,00m (NGF) et sans limitation en élévation.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

##### *3.2.2.2 La cession du volume 4 – Chaufferie (59 m<sup>2</sup>) – à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 4 désignant la chaufferie d'une superficie de 59 m<sup>2</sup>.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Pour les besoins du service public du CHBA, ce dernier continuera à occuper les lieux jusqu'au déménagement des résidents de l'EHPAD. En tout état de cause, le bien doit être libéré dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

L'acte de vente stipulera que la vente sera résolue si la désaffectation du bien n'est pas intervenue dans les délais fixés par les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. En l'espèce, s'agissant d'une opération de restauration, le délai est de six ans.

Il stipulera que la vente sera résolue si la désaffectation du bien n'est pas intervenue dans les délais fixés par les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'acte de vente comportera également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Le vendeur s'engage à procéder, à ses frais, aux travaux exposés au point 5.1 du présent protocole.

### *3.2.2.3 La cession du volume 5 (83 m<sup>2</sup>) à la commune d'AURAY*

Par acte authentique du 22 novembre 2022, FPP a procédé à l'acquisition auprès du CHBA du volume 5 désignant le local attenant à la chaufferie.

Après sa démolition telle qu'elle est prévue au point 5.1, la FPP s'engage à céder le volume à l'ASL.

A première demande, l'ASL, qui en sera alors propriétaire, cédera le volume à la commune d'AURAY.

L'ASL et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

Les PARTIES rappellent et reconnaissent que ladite cession inclut l'emprise de 61 cm de largeur sur le jardin intégré, actuellement au volume 8 dans l'EDD à modifier, ladite emprise étant prévue au sein de la demande de permis de construire modificatif sollicité par CIR le 21/11/2022.

La commune d'AURAY sera libre de ne pas poursuivre l'exécution du protocole, et ce sans que les autres parties ne puissent réclamer une indemnisation à quelque titre que ce soit, si, la cession du volume 5 n'inclut pas l'emprise supplémentaire de 61 cm de largeur sur le jardin, actuellement intégrée au volume 8.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

FPP s'engage à procéder, à ses frais, aux travaux exposés au point 5.1 du présent protocole, correspondant notamment à la démolition de la chaufferie et de tous ses éléments, y compris le bâti (Volume 4).

### *3.2.2.4 La cession du volume 6 – Chapelle - (368 m<sup>2</sup>) à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 6 désignant la chapelle, d'une superficie de 368 m<sup>2</sup>, comprenant également le corridor Est.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

L'isolement au feu de la chapelle par rapport aux logements est à la charge de la société FPP.

### *3.2.2.5 La cession du volume 7 – Groupe électrogène - (50 m<sup>2</sup>) à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 7 désignant le groupe électrogène figurant au sein du bâtiment E, d'une superficie de 50 m<sup>2</sup>.

Le CHBA et la commune d'AURAY ont convenu de fixer le prix du bien **à 1 € (UN EURO)**.

Pour les besoins du service public du CHBA, ce dernier continuera à occuper les lieux jusqu'au déménagement des résidents de l'EHPAD. En tout état de cause, le bien doit être libéré dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

L'acte de vente stipulera que la vente sera résolue si la désaffectation du bien n'est pas intervenue dans les délais fixés par les dispositions de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. En l'espèce, s'agissant d'une opération de restauration, le délai est de six ans.

L'acte de vente comportera également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Conformément à l'article 5.3, le CHBA s'engage à procéder à ses frais au démantèlement du groupe électrogène situé dans le volume 7 et à la remise en état du site au plus tard dans un délai de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022, et dès la fin de l'usage du groupe électrogène.

### *3.2.2.6 La cession des lots du rez-de-chaussée du bâtiment E (partie du volume 10) à la commune d'AURAY*

La commune d'AURAY s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, les futurs lots du rez-de-chaussée du bâtiment E (volume 10), d'une superficie totale de 138 m<sup>2</sup>, sous réserve des conditions exposées au présent article.

Une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat a été soumise afin qu'elle procède à l'estimation des lots du rez-de-chaussée du bâtiment E.

A la date de signature du présent protocole, cet avis n'a toujours pas été rendu.

La commune s'engage à acquérir et CIR/FPP à vendre les lots du rez-de-chaussée du bâtiment E (partie du volume 10) au montant figurant dans l'estimation de la DIE (hors marge de négociation) et ce dans la limite d'un prix de 200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS).

Dans le cas où CIR et/ou FPP ne réalise pas l'ensemble des travaux listés à l'article 6.2 du présent protocole, la commune d'AURAY se réserve le droit de ne pas poursuivre l'acquisition des lots du rez-

de-chaussée du bâtiment E et ce sans que les autres parties ne puissent réclamer une indemnisation à quelque titre que ce soit.

Ce prix est dûment accepté par les PARTIES concernées. Il est exclusif de tout complément de prix ou d'indemnité à quelque titre que ce soit.

### 3.2.3. Sur la cession du volume 1

L'ASL s'engage à acquérir, et le CHBA à vendre, par acte authentique, le volume 1 désignant 4 608 m<sup>2</sup> de tréfonds de côte altimétrique supérieure de +28,00m (NGF).

Les PARTIES prennent acte du refus de la Commune d'Auray d'acquérir ledit volume.

### 3.3. Entrée en jouissance par les acquéreurs des biens faisant l'objet des présentes cessions

Il est convenu aux présentes que la Commune s'engage à acquérir les volumes 2, 4, 6, 7 appartenant au CHBA et le rez-de-chaussée du bâtiment E – Volume 10 – appartenant à FPP, eux-mêmes s'engageant à vendre lesdits volumes à la Commune, sous réserve des conditions exposées au sein du présent protocole.

Il en résulte que la Commune aura la jouissance pleine et entière des volumes 2, 4, 6, et 7 (+ partie RDC du bâtiment E – Volume 10) au jour de leurs acquisitions, sous réserve des servitudes de passages utiles constituées et recensées au sein de l'article 4 du présent protocole.

Les biens à acquérir par la Commune auront fait l'objet, préalablement à la signature des actes authentiques, d'une libération effective par les précédents occupants et preneur.

La libération des lieux implique l'évacuation de l'ensemble des matériels, équipements, biens meubles en ce compris les déchets, installés ou entreposés sur ou dans les biens objet des présentes. Elle implique également la remise de l'ensemble des clés à la Commune, pour les volumes qu'elle acquière. Les clés peuvent être remises à toute personne désignée par la Commune. La libération des lieux sera constatée après visite conjointe du bien par les PARTIES concernées qui établiront un procès-verbal de libération des lieux lequel sera joint à l'acte authentique d'acquisition.

## 4. LA CONSTITUTION DES SERVITUDES

L'organisation de la division en volumes est basée sur l'articulation d'un réseau de servitudes créées pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes d'une part et permettre d'autre part, une utilisation rationnelle de certains éléments présentant un caractère collectif (servitudes de passage etc.). Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans indemnité quelconque.

Le cahier des charges des servitudes établi par la société de géomètre-expert PIERRE GE rappelle que :

- « Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et celle de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble » ;
- « Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité et la sécurité générale de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires. Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés et après l'avis d'un bureau de contrôle. Il pourra être exigé, que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause. Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires. Si les travaux envisagés affectent à la fois la sécurité générale et la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement. L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devront être exécutés en respectant l'avis du bureau de contrôle :
  - Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci dessus;
  - Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur ;
  - Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition ».

Les PARTIES s'engagent à ce qu'aucuns travaux ne soient effectués près des arbres composant la Cour (Volume 2). ELLES s'engagent également à n'effectuer aucuns travaux en dessous des arbres composant la Cour (Volume 2). Les éventuels travaux de réseaux devront être effectués le long des bâtiments déjà existants, aux frais du CHBA ou de la société FPP.

Les présentes servitudes sont consenties et acceptées sans aucune indemnité.

Les PARTIES ont pris connaissance et approuvent le plan et le cahier des charges édités le 14 novembre 2022 et fournis en annexe du présent protocole.

Des servitudes ont été constituées par l'acte authentique conclu le 22 novembre 2022 entre le CHBA et le groupe CIR. Elles sont recensées au plan et au cahier des charges annexés et fournis en annexe du présent protocole.

Des servitudes complémentaires sont à prévoir, lesquelles sont recensées *infra*.

Les PARTIES s'engagent à consentir à la constitution de ces servitudes, au plus tard au moment de l'entrée en jouissance par la commune d'AURAY des biens dont elle est destinée à devenir propriétaire.

ELLES conviennent que pour ces servitudes, un cahier des servitudes sera établi préalablement à la signature par la commune d'AURAY des actes authentiques d'acquisition des biens dont elle entend être propriétaire.

#### **4.1. Servitude de passage pour issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle au droit du bâtiment A**

A titre de servitude réelle et perpétuelle à compter de sa signature, le propriétaire du fonds servant volume 8 constituera au profit du fonds dominant volume 6 et de ses propriétaires un droit de passage d'issue de secours depuis le balcon du premier étage de la chapelle au droit du bâtiment A puis du hall d'entrée des bâtiments A et B.

L'exécution de cette servitude sera permanente et gratuite et ne se fera que très rarement en raison de son affectation à la fuite contre l'incendie.

Les frais d'entretien et de réparation des équipements nécessaires pour rendre cette sortie de secours efficace et utilisable seront à la charge de la société FPP.

#### **4.2. Servitude d'accès pour entretien de la tribune et de la charpente classée de la chapelle (volume 6)**

A titre de servitude réelle et perpétuelle à compter de sa signature, le propriétaire du fonds servant volume 9 constituera au profit du fonds dominant volume 6 et de ses propriétaires un droit de passage et d'accès pour l'entretien de la tribune et de la charpente de la chapelle, ainsi qu'un droit de passage et d'accès aux combles du bâtiment C.

L'exécution de cette servitude sera permanente et gratuite.

#### **4.3. Servitude d'accès à la chapelle et à la galerie**

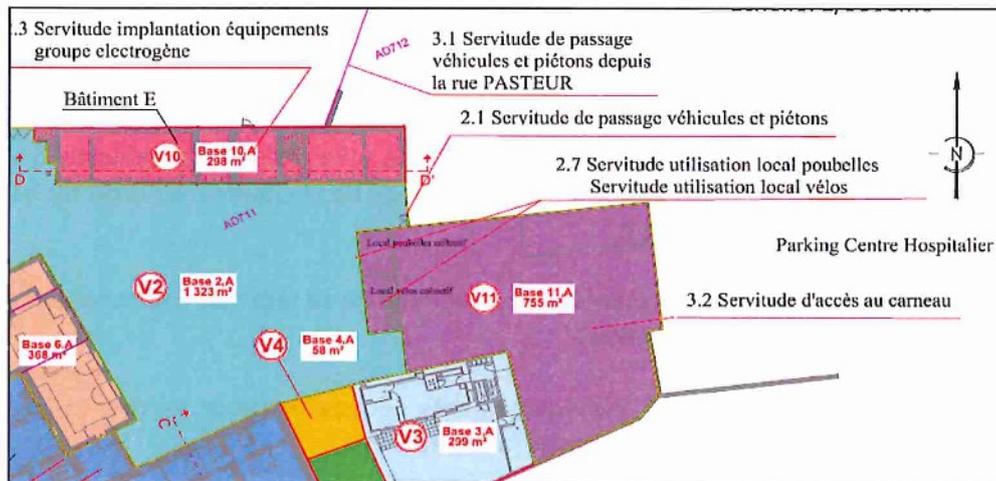
A titre de servitude réelle et perpétuelle à compter de sa signature, le propriétaire du fonds servant volume 8 constituera au profit du fonds dominant volume 6 et de ses propriétaires un droit de passage et d'accès à la chapelle et à la galerie depuis la rue Clémenceau.

L'exécution de cette servitude sera permanente et gratuite.

#### **4.4. Servitude de passage véhicules des services techniques de la Commune**

Les PARTIES reconnaissent que la commune d'AURAY sollicite la constitution d'une servitude de passage aux fins de permettre aux véhicules de ses services techniques d'accéder à la cour, à des fins d'entretien du futur parc et d'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment E (qui fait front à la rue Pasteur).

Cette servitude est déjà prévue dans le projet de cahier des servitudes établi par le géomètre-expert de la société PIERRE-GE (servitude 2.1), diligentée par le groupe CIR :



Extrait du plan des servitudes établi par la société PIERRE-GE

Cela implique de passer sur une parcelle qui relève, au jour de la signature du présent protocole, du domaine du CHBA (son parc de stationnement), lequel est fermé au public par l'intermédiaire d'une barrière électrique.

Cette servitude n'aura aucunement vocation à permettre le passage de véhicules de visiteurs et ne constituera pas un accès public. Sa raison d'être sera purement fonctionnelle et limitée aux accès autorisés par la commune pour des besoins techniques (aménagement de la cour, entretien de l'espace vert et des arbres, etc).

L'exécution de cette servitude sera soumise à des conditions définies entre l'ensemble des propriétaires concernés.

Au regard de ces éléments, les PARTIES s'engagent à s'abstenir de tout acte de nature à entraver ou empêcher la constitution d'une telle servitude.

Le CHBA s'engage à porter à la connaissance du futur acquéreur de l'EHPAD « Résidence Pierre de Kériolet » la nécessité pour la commune d'Auray de constituer ladite servitude et à en permettre la constitution.

En cas d'impossibilité pour la commune d'Auray de bénéficier d'une telle servitude, qui constitue un élément essentiel pour la réalisation et l'entretien du parc public ainsi que pour le fonctionnement des ateliers municipaux envisagés au rez-de-chaussée du bâtiment E, la commune se réserve le droit de renoncer à exécuter le présent protocole sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée à quelque titre que ce soit.

En cas d'impossibilité pour la commune d'Auray de bénéficier d'une telle servitude, CIR et/ou FPP s'engage à réaliser un passage véhicules entre le bâtiment D et E, à première demande de la commune d'Auray. Le passage sera d'une largeur suffisante permettant aux véhicules techniques de la commune d'Auray d'entrer et de sortir en toute sécurité, notamment au regard du manque de visibilité propre à la configuration des lieux. La définition des caractéristiques techniques de ce passage fera l'objet d'une discussion entre le groupe CIR et la commune d'Auray. La commune d'Auray se réserve le droit de refuser les caractéristiques techniques proposées par le groupe CIR et/ou FPP pour la création de ce passage et ce jusqu'à transmission par le groupe CIR et/ou FPP d'une proposition satisfaisante, sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée à ce titre.

## **5. LES DEMOLITIONS A PREVOIR**

### **5.1. La démolition de la chaufferie (Volume 4) et du local attenant à la chaufferie (volume 5)**

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais à la déconstruction de la chaufferie et de tous ses éléments, et à la remise en état du site au plus tard à la date du déménagement des résidents de l'EHPAD et en tout état de cause, dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

La remise en état du site supposera :

- Le désamiantage, le démontage et l'enlèvement de l'ensemble des éléments immobiliers et mobiliers présents sur le site ;
- La suppression de tout encombrement ;
- La dépollution du sol si besoin ;
- Le nivellement du terrain le cas échéant ;
- La remise en l'état des pignons des immeubles voisins.

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais à la déconstruction du bâti figurant sur le volume 5 en tous ses éléments, et à la remise en état du site au plus tard à la date du déménagement des résidents de l'EHPAD et en tout état de cause, dans un délai maximal de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022.

La remise en état du site supposera :

- Le désamiantage, le démontage et l'enlèvement de l'ensemble des éléments immobiliers et mobiliers présents sur le site ;
- La suppression de tout encombrement ;
- La dépollution du sol si besoin ;
- Le nivellement du terrain le cas échéant ;
- La remise en l'état des pignons des immeubles voisins.

Les travaux de démolition doivent permettre à la commune d'AURAY de réaliser un passage doux entre la cour (volume 7) et le cloître de l'école de musique (parcelle AP n°878), d'une largeur d'au moins deux mètres hors épaisseur des murs du cloître, pour y permettre l'accès à des personnes à mobilité réduite.

Les PARTIES reconnaissent avoir pris connaissance du permis de construire modificatif sollicité par CIR à la date du 21/11/2022 prévoyant une modification de la largeur du passage qui sera créé après la démolition du bâti figurant sur les volumes 4 et 5. Les PARTIES reconnaissent que le volume 5 doit être compris comme intégrant l'emprise de 61 cm de largeur sur le jardin intégré au volume 8, et ce conformément au plan de masse annexé au présent protocole.

La commune d'AURAY se réserve le droit de ne pas procéder à l'acquisition des volumes 4 et 5 si la réalisation de ce passage doux, d'une largeur au moins 2 mètres, épaisseur du mur du cloître de l'école de musique exclu, est impossible, et ce sans qu'aucune indemnité ne puisse lui être réclamée à quelque titre que ce soit.

## **5.2. L'inertage des cuves à fioul**

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais à l'inertage des cuves à fioul alimentant le groupe électrogène situé dans la Cour et à la remise en état du site au plus tard dans un délai de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022, et dès la fin de l'usage des équipements de secours.

## **5.3. Le démantèlement du groupe électrogène**

Le CHBA s'engage à procéder à ses frais au démantèlement du groupe électrogène situé dans le volume 7 et à la remise en état du site au plus tard dans un délai de six ans à compter de l'acte de déclassement du 24 juin 2022, et dès la fin de l'usage du groupe électrogène.

## **6. AUTRES TRAVAUX OU DILIGENCES A PREVOIR**

### **6.1. Travaux ou diligences à effectuer à l'initiative du CHBA**

Le CHBA s'engage à installer, à ses frais, une vanne de coupure et un compteur calorifique dans la chapelle (pour permettre les travaux à la charge de FPP concernant la réalisation d'une distribution de chauffage temporaire à partir de la sous station de chauffage installée dans le local de la chapelle) au plus tard au 1er trimestre de l'année 2023.

Le CHBA s'engage à mettre en fonctionnement le chauffage situé au sein de la chapelle (volume 6) dès la signature du présent protocole et jusqu'au dernier jour du mois d'avril.

Le CHBA s'engage à mettre en fonctionnement le chauffage situé au sein de la chapelle (volume 6) du premier jour du mois de novembre au dernier jour du mois d'avril de chaque année.

Le CHBA s'engage à laisser à la Ville d'AURAY la libre disposition du système de thermostat.

La commune d'AURAY s'engage à prendre en charge financièrement les fluides nécessaires au fonctionnement du chauffage et l'installation d'un compteur individuel séparé.

Cet engagement s'éteint dès la date du déménagement des résidents de l'EHPAD.

### **6.2. Travaux à effectuer sur le bien à l'initiative de la société FPP**

Dans le cadre de l'opération de restauration immobilière, la société FPP effectuera, à ses frais, les travaux suivants :

- Pour le rez-de-chaussée du bâtiment E, dont il est précisé qu'une hauteur de 3 mètres sera conservée entre le sol et le plafond :
  - o la mise en accessibilité du bâtiment dans l'hypothèse d'un usage futur en tant qu'établissement recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie (portes s'ouvrant dans le sens de la sortie ; ouverture de porte d'une largeur minimale de 90 cm ; ressauts des entrées ; matériaux de construction et d'aménagement intérieur résistants au feu...);
  - o la restauration ou le remplacement des menuiseries extérieures bois ;

- le traitement des parois coupe-feu autour du groupe électrogène et au plafond pour isoler les logements ;
  - le ravalement des façades ;
  - la restauration de la couverture ;
  - après réalisation d'une étude de l'état du sol, sa rénovation complète à savoir la réalisation d'une dalle béton accessible aux PMR ;
  - la dépose et la démolition des cloisons doublage portes intérieures et des murs obsolètes ;
  - les travaux de lutte contre l'humidité observée dans les murs ;
  - la mise en place de fourreaux techniques en attente ;
- Le groupe CIR a fourni à la commune d'AURAY un descriptif sommaire des travaux qu'il entend réaliser sur le bâtiment E, annexé au présent protocole.
- Pour la chapelle :
    - Le remplacement des châssis de toit en couverture EST devra être effectué par un dispositif réglementaire (SPR). Les châssis de toit visibles depuis l'espace public sont interdits.
    - Le traitement coupe-feu des puits de jour correspondants, la création d'un sas coupe-feu au droit de la sortie sud est de la chapelle ;
    - La fermeture du mur mitoyen chapelle / bâtiment C ;
    - Les travaux d'aménagement d'un couloir et d'une porte coupe-feu dans le bâtiment A permettant d'accéder pour des dispositions de visite de maintenance et entretien au balcon surplombant le volume dans lequel se situe le mobilier protégé au titre des Monuments historiques (volume Sud Est de la chapelle) ;
    - L'installation électrique et l'adduction électrique du local Nord-Est annexe de la chapelle ;
    - En sus du déclenchement du chauffage prévu *supra*, la réalisation d'une distribution de chauffage temporaire à partir de la sous station de chauffage installée dans le local, étant entendu que cette installation ne pourra être maintenue en service au-delà du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Passé cette date, la commune d'AURAY devra réaliser un système de chauffage indépendant au sein de la chapelle, la réalisation d'un point de desserte d'adduction d'eau dans le même local que celui de l'électricité, cette dernière s'engageant à maintenir des conditions d'évacuation des eaux usées.
  - FPP et/ou CIR s'engage à prendre en charge les éventuels travaux d'implantation de nouveaux réseaux en tréfonds de la Cour (Volume 2) et à ce que ces nouveaux réseaux soient implantés le long des fondations des bâtiments composant l'ensemble immobilier de l'Hôtel Dieu, et ce afin de préserver les arbres implantés sur le volume 2.

## **7. CHARGES DE COPROPRIETE AFFERENTES AU BATIMENT E (VOLUME 10)**

Le bâtiment E est destiné à être mis en copropriété.

Les PARTIES s'engagent à définir ensemble les charges de copropriété afférentes au bâtiment E, par le biais de l'établissement d'un cahier des charges de copropriété.

## **8. CONDITIONS DE JOUISSANCE DE LA COUR (VOLUME 2)**

La cour, dont la propriété reviendra à la commune d'AURAY, sera ouverte à la circulation piétonne du public.

La circulation sera fermée aux piétons à partir de 20h.

La commune d'AURAY précise que des manifestations culturelles, artistiques ou politiques sont susceptibles d'être organisées dans la cour. Ces manifestations seront ponctuelles et d'un nombre maximum de 5 fois par an.

La commune d'AURAY s'engage à avertir le groupe ESPACIL de la tenue et de l'organisation de chacune de ses manifestations, et cela par tout moyen.

## **9. TRANSACTION**

Les PARTIES garantissent :

- qu'elles disposent de tous les pouvoirs nécessaires pour signer le présent protocole transactionnel ;
- qu'elles sont seules titulaires des droits objet du présent protocole transactionnel ;
- qu'elles n'ont transféré aucun droit à agir concernant les droits visés dans le présent protocole transactionnel ; Les engagements souscrits par les PARTIES forment un ensemble indivisible, sans lequel les PARTIES n'auraient pas contracté.

Les PARTIES reconnaissent que la présente convention a valeur de transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et a en conséquence pour effet de terminer une contestation née et de prévenir une contestation à naître.

Sous réserve de sa bonne application, les PARTIES se déclarent entièrement remplies de leurs droits et demandes et reconnaissent que l'accord signé met un terme définitif aux litiges nés ou à naître.

Les PARTIES déclarent que leur consentement à la présente transaction est libre et traduit leur volonté éclairée.

Elles reconnaissent avoir disposé du temps matériel nécessaire pour étudier, négocier et arrêter les termes de la présente transaction.

## **10. CONFIDENTIALITE**

Les PARTIES s'engagent à conserver la confidentialité de ce protocole et à ne pas le divulguer à des tiers au présent acte, sous réserve toutefois des contraintes liées à leur fonctionnement interne, des éventuelles demandes émanant de l'administration fiscale, des divulgations nécessaires à l'accomplissement même de l'objet du présent protocole et des obligations de communication qui incombent aux PARTIES.

Tout manquement à cette exigence de confidentialité engagera la responsabilité de son auteur pour tous les préjudices susceptibles d'en résulter.

## 11. DOMICILE ELU

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur siège sus-indiqué.

Tout litige lié à l'interprétation, l'exécution et/ou la résiliation du présent protocole relèvera de la compétence du Tribunal administratif de RENNES.

Fait en 5 exemplaires originaux

Pour La Commune de AURAY, XXXX

Pour France Pierre Patrimoine,

Pour le Centre hospitalier  
Bretagne Atlantique,

Date de signature :

Date de signature :

Date de signature :

Signature :

Signature :

Signature :

Pour le groupe CIR,

Pour l'association syndical libre  
AURAY-HOTEL-DIEU

Date de signature :

Date de signature :

Signature :

Signature :

### **IMPORTANT :**

*Faire précéder chaque signature de la mention : « lu et approuvé, bon pour transaction définitive et irrévocable et renonciation à toute instance et action »*

*Parapher chaque page y compris les annexes*

|                |
|----------------|
| <b>ANNEXES</b> |
|----------------|

|           |                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANNEXE 1  | Statuts de l'association                                                                          |
| ANNEXE 2  | Délibération du conseil municipal approuvant l'ORI                                                |
| ANNEXE 3  | Etat descriptif de division en volumes à jour du 11 novembre 2022 (société PIERRE-GE)             |
| ANNEXE 4  | Exposé de l'état descriptif de division en volumes à jour du 11 novembre 2022 (société PIERRE-GE) |
| ANNEXE 5  | Plan Masse (PC2.2) de la demande de permis de construire modificatif sollicité par CIR            |
| ANNEXE 6  | Acte authentique de cession conclu le 22 novembre 2022 entre le CHBA et CIR                       |
| ANNEXE 7  | Cahier des charges des servitudes (société PIERRE-GE)                                             |
| ANNEXE 8  | Plan des servitudes (société PIERRE-GE)                                                           |
| ANNEXE 9  | Descriptif des travaux fourni par le groupe CIR                                                   |
| ANNEXE 10 | Délibération du conseil municipal autorisant le maire à signer le présent protocole               |

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **20- DGS - ACTUALISATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DES HALLES**

Madame Claire MASSON, Maire, expose à l'assemblée :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le règlement des Halles municipales du 1er mars 2019,

Vu la délibération du Conseil municipal du 06 juillet 2022,

La ville d'Auray a procédé à la rénovation des Halles municipales qui sont ouvertes depuis le 5 décembre 2022.

L'ouverture de ce bâtiment est l'occasion de réactualiser le règlement intérieur afin de définir les modalités d'exploitation, les mesures d'hygiène et de police et les conditions d'occupation des étales.

Ce règlement a déjà été présenté au Conseil Municipal du 6 juillet 2022.

Après concertation avec les commerçants, il a été décidé de modifier quelques articles

- L'article 5 relatif aux documents administratifs concernant les dossiers de candidature
- L'article 18 du règlement concernant les horaires d'ouverture et de fermeture.
- L'article 6 relatif à la commission d'attribution. Elle est composée notamment de 3 représentants des commerçants et non 1.
- L'article 16 relatif à l'assurance des commerçants. La dernière phrase "les polices d'assurance devront comporter une clause de renonciation à recours réciproque" a été supprimée. car pas adaptée au fonctionnement des Halles.
- L'article 19 relatif à l'ouverture et la fermeture des Halles.
- L'article 26 3°, relatif à l'obligation de réaliser un contrôle annuel des appareils de cuisson et/ou installations frigorifiques.

Vu l'avis favorable de la commission Consultative Paritaire des Halles et Marchés du 05 décembre 2022,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer le règlement des Halles.

## RÈGLEMENT DES HALLES MUNICIPALES DE LA VILLE D'AURAY



Le Maire de la ville d'Auray

Vu le **Code Général des Collectivités Territoriales**, notamment l'article L.2224-18 et suivants ;

Vu le code du Commerce ;

Vu le code de la Santé publique ;

Vu le code de la consommation ;

Vu le code de l'Environnement ;

Vu le règlement sanitaire départemental ;

Vu le code Rural et de la pêche maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral relatif aux bruits, en date du 10/07/2014 ;

Vu l'arrêté préfectoral réglementant les horaires d'ouverture et de fermeture des débits de boissons ;

Vu le règlement local de publicité ;

Vu l'arrêté municipal du 02/06/2016 interdisant la consommation de boissons alcoolisées en certains lieux et espaces publics ;

Vu la charte d'aménagement des nouvelles Halles d'Auray ;

## **ARRÊTE**

### **CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

**Article 1 :** Ce règlement fixe les règles administratives, techniques et financières régissant les occupations des Halles municipales d'Auray qui sont exploitées en régie par la ville d'Auray.

Il définit les modalités d'exploitation, les mesures d'hygiène et de police, les conditions d'occupation des étals, leur mode d'attribution ainsi que les catégories d'usagers.

L'utilisation des Halles est soumise à la réglementation générale des foires et marchés, conformément au code général des collectivités territoriales

### **CHAPITRE II - CATÉGORIE D'USAGERS**

**Article 2 :** Les commerçants, occupants les Halles municipales sont tous abonnés.

L'abonné doit être une personne physique ou morale (gérant, commerçant).

Il bénéficie de l'occupation d'un étal de façon permanente et doit se conformer intégralement aux droits et obligations du présent règlement.

### **CHAPITRE III - ATTRIBUTION DES ÉTALS**

#### **Article 3 : Conditions d'attribution**

Les étals sont attribués par le maire, selon les modalités prescrites par le présent règlement. Les abonnements sont personnels, annuels et tacitement renouvelables. Ils prennent effet après la signature d'une convention d'occupation.

L'autorisation est consentie à titre précaire et révocable.

Nul ne peut céder ou prêter l'emplacement qui lui a été attribué.

Les commerçants devront uniquement exercer l'activité pour laquelle ils sont spécialement autorisés par le maire.

Il ne peut être attribué qu'un seul emplacement par commerçant ou entreprise pour la même activité

#### **Article 4 : Formalités**

Les emplacements ne peuvent faire l'objet de transactions. Toute personne employée par un abonné et travaillant sur l'emplacement concédé doit pouvoir faire preuve de sa qualité. Tout titulaire d'un emplacement reconnaît au maire le droit de faire une enquête auprès de la Direction Générale des Impôts afin de vérifier s'il est en règle vis à vis de cette administration.

#### **Article 5 : Dossier de candidature pour l'attribution ou la reprise d'un étal**

Une liste d'attente est mise en place.

Toute personne sollicitant l'attribution d'un étal doit en faire la demande par écrit en présentant toute pièces justifiant de la régularité de sa situation au regard des textes et règlements.

- Copie couleur d'une pièce d'identité
- Un descriptif détaillé du projet commercial : activité envisagée, liste des produits vendus, (caractéristiques, origine et mode de production).
- Le compte d'exploitation prévisionnel :

- Recettes prévisionnelles, emprunts et aides sollicitées ;
- Dépenses prévisionnelles : loyer, charges salariales, autres charges, reprise ou achat de matériel, etc.
- Extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou registre des métiers ou carte permettant d'exercer une activité commerciale ou artisanale, en cours de validité
- Une attestation d'assurance conforme à l'article 16 du présent règlement
- Pour les nouveaux commerçants, n° d'affiliation provisoire dans les 15 jours suivant l'accord d'attribution par la commission.

Le demandeur est placé sur cette liste d'attente. Les demandes sont à renouveler tout les ans en début d'année civile avant le 31 janvier. Aucune relance ne sera effectuée par l'administration municipale. Le postulant devra veiller à renouveler sa demande sous peine de voir celle-ci automatiquement supprimée de la liste.

C'est la date de réception des courriers qui sera prise en compte.

#### **Article 6 : Affectation des étals**

Une commission d'attribution est créée.

Elle est constituée de membres issus du Groupe de Travail Commerce, plus trois représentants des commerçants des Halles. Elle est chargée d'étudier toute nouvelle demande

Lorsqu'une place se libère la commission d'attribution se réunit pour étudier les demandes en cours. L'affectation des étals est effectuée en fonction des critères d'organisation, conformes aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur, et également en fonction d'une certaine cohérence commerciale.

Pour cette raison la commission se réserve le droit de ne pas suivre la liste dans l'ordre des inscriptions.

### **CHAPITRE IV - CONDITIONS GENERALES D'EXPLOITATIONS DES ÉTALS**

#### **Article 7 : État des lieux**

Lors de la prise de possession d'un étal, un état des lieux est dressé contradictoirement par la ville et le commerçant occupant.

Il en est de même lorsque le commerçant quitte son étal, quel qu'en soit le motif.

Le commerçant qui quitte son étal doit le restituer libre de tout équipement et en parfait état de propreté.

A défaut, l'autorité territoriale se charge d'évacuer les biens mobiliers demeurés dans l'étal et pourra faire intervenir une société de nettoyage. Les prestations de nettoyage, d'enlèvement et de gardiennage du matériel seront facturés à l'occupant sortant.

Il en sera de même en cas de dégradation constatée qui ne serait pas liée à de la vétusté.

#### **Article 8 : Utilisation des étals**

L'étal est un lieu de vente qui ne peut être considérée comme adresse personnelle ou professionnelle. L'attribution ne confère aucun droit à la propriété commerciale. Elle subsiste tant que le titulaire se conforme au présent règlement ainsi qu'aux textes et lois en vigueur.

#### **Article 9 : Identité des commerçants**

Les commerçants devront communiquer au maire toute modification de leur état civil ou de leur situation commerciale ayant une incidence sur l'exercice de leur activité.

### **Article 10 : Changement d'étal**

Les commerçants désireux de changer d'activité doivent en faire la demande par écrit au maire. Un droit de priorité s'exerce par rapport aux autres demandes, à condition que le changement ne nuise pas à la bonne organisation des Halles. La date d'ancienneté de la demande sera prise en compte pour départager les candidats.

### **Article 11 : Changement d'activité ou adjonction de commerce**

Toute modification d'activité ou adjonction de commerce doit faire l'objet d'une demande écrite préalable et donner lieu à autorisation.

Le **Comité Consultatif Paritaire des Halles et Marchés** sera consulté et émettra un avis.

### **Article 12 : Cessation d'activité**

Tout abonné qui désire cesser son activité doit en avertir le maire au moins trois mois avant la fin de l'abonnement.

La dissolution d'une société est assimilée à une cessation d'activité.

### **Article 13 : Succession**

En cas de cessation d'activité ou de décès du titulaire, ses ayants droits légaux pourront prétendre à sa succession sur le même étal, dans la même activité et dans les mêmes conditions prévues par le règlement, dès lors qu'ils remplissent les conditions prévues à l'article 5.

### **Article 14 : Travaux d'aménagement des étals**

L'aménagement des étals doit être conforme au cahier des charges techniques (cf. annexe 1).

Il doit faire l'objet d'un accord préalable de l'administration municipale, de même en cas de modification.

Les travaux sont à la charge du titulaire de l'étal et ne peuvent donner lieu à aucune indemnité en cas de cessation d'activité.

Il est bien précisé que l'exécution de travaux, même mobiliers dans un emplacement de vente n'enlève rien au caractère précaire et révocable de son occupation.

Toutefois, les commerçants titulaire d'un emplacement ne sont pas autorisés à construire sur leur emplacement et à leur propre frais des installations faisant corps avec le bâtiment (chambre froide par exemple) devenues de facto immeubles par destination.

### **Article 15 : Travaux effectués par la ville**

La ville effectue tous les travaux nécessaires au maintien du bon état du bâtiment.

En cas de nécessité, la ville pourra procéder au déplacement provisoire des commerçants qui ne pourra donner lieu à aucune indemnité.

La ville pourra, de plus et dans les mêmes conditions, modifier l'agencement général pour des motifs de bonne organisation ou d'application d'une nouvelle réglementation.

### **Article 16 : Assurances**

Chaque occupant des Halles doit être garanti par une police d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir aux termes des articles 1241 et 1242 du code civil, à raison de dommages causés aux tiers dans l'enceinte des Halles, dans l'exercice de sa profession.

Chaque occupant devra également souscrire une assurance couvrant ses biens.

Pendant les heures de fermeture, la ville est responsable des Halles et du contenu dont elle est propriétaire.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 14 décembre 2022

### **Article 17 : Règlement de la redevance**

Une redevance est due pour l'occupation d'un étal.

Elle est ré-évaluée chaque fin d'année par le conseil municipal comme l'ensemble des tarifs municipaux.

## **CHAPITRE V - FONCTIONNEMENT DES HALLES**

### **Article 18 : Jours et heures d'ouvertures**

Les Halles municipales sont ouvertes au public, du mercredi, au *samedi de 8h00 à 13h30 et à minima de 16h00 à 19h00 ; le lundi et le dimanche de 8h00 à 13h30.*

Cependant, des autorisations d'ouverture le lundi ou le dimanche après-midi pourront être accordées sur demande écrite d'un ou plusieurs commerçants.

Le mardi est une journée de fermeture hebdomadaire.

Les commerçants doivent être présents au moins 5 jours par semaine.

#### 1/ Horaires obligatoires

Le lundi et le dimanche les Halles seront ouvertes de 8h00 à 13h30. Les commerçants qui le souhaitent pourront être présents sur le créneau de l'après-midi.

Les commerçants des étals n°9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16 ont également l'obligation d'être ouverts de 16h à 19h00, du mercredi au samedi.

Les commerçants des étals 13, 14, 15 et 16 pourront poursuivre la vente au delà de 19h00, uniquement sur l'extérieur des Halles.

Le non-respect des horaires obligatoires par un occupant l'exposera aux sanctions prévues à l'article 28.

2/ Les commerçants qui ne sont pas astreints à une présence l'après-midi pourront cependant être ouverts sur le créneau 16h/19h00 du mercredi au samedi.

Des autorisations d'ouverture exceptionnelles à des jours ou horaires différents peuvent être accordées par le Maire (par exemple pour des fêtes, occasions ou évènements particuliers), sous réserve d'une demande écrite, préalable de 30 jours, de la majorité des commerçants.

### **Article 19 : Modalités d'ouverture et de fermeture des Halles**

L'ouverture des halles à 8h et 16h et la fermeture à 19h est assurée par les commerçants. La fermeture à 13h30 est assurée par un agent communal afin de permettre le nettoyage des parties communes.

### **Article 20 : Affichage et communication dans les Halles**

Deux panneaux d'affichage sont installés à l'intérieur des Halles. Ils permettent d'afficher les documents réglementaires tels que les comptes rendus du CCPHM ou encore les vacances d'emplacement.

### **Article 21 : Approvisionnement**

Les opérations de chargement et déchargement s'effectuent côtés NORD ou SUD (par l'accès conciergerie) avant 8h et après 13h. Durant les heures d'ouverture au public, ces opérations se feront côté SUD, par la porte donnant accès à la conciergerie.

## **Article 22 : Encombrement des espaces communs**

Il est interdit d'obstruer les passages et de placer des objets en saillie sur les allées. Tout accident sera de la responsabilité civile du propriétaire du matériel. De plus, l'autorité municipale pourra prendre des sanctions à l'égard du commerçant négligent.

Les allées doivent être constamment dégagées de tout embarras. Aucun dispositif publicitaire posé au sol ne sera autorisé.

Par ailleurs, il est interdit :

- de gêner la circulation
- d'obstruer les portes d'entrée et de sortie
- de déposer momentanément sous quelque prétexte que ce soit dans les allées réservées à la circulation, des marchandises ou objets quelconques
- de pénétrer avec un véhicule motorisé ou non, y compris des bicyclettes, même tenue à la main, à l'exception des fauteuils roulants.  
Seul le matériel motorisé destiné à l'entretien des parties communes sera autorisé.
- de stationner dans les passages réservés à la circulation
- d'interpeller la clientèle par des cris
- de laisser pénétrer des animaux
- de fumer à l'intérieur des Halles
- de consommer de l'alcool à l'intérieur des Halles  
Cependant à titre exceptionnel lors d'animations organisées par les commerçants et/ou sous forme de dégustation, une autorisation pourra être délivrée sur demande écrite à l'autorité territoriale.

Toute occupation portant atteinte à la sécurité des personnes sera sanctionnée conformément à l'article 28 du présent règlement.

A la fermeture des Halles, les étals doivent être débarrassés de toute marchandise. Le matériel indispensable à l'exploitation peut-être laissé sur place aux risques et périls des commerçants.

## **Article 23 : Entretien des Halles**

L'entretien des parties communes sera assuré par les services municipaux entre 13h et 16h.

En revanche il appartient à chaque commerçant d'effectuer le nettoyage de l'emplacement qui lui a été attribué.

## **Article 24 : Absences**

Toute absence devra être signalée et motivée. Les taxes et droits de place continueront d'être perçus pendant la durée de l'absence, sauf cas particulier dûment motivé tel que congé maternité, arrêt maladie ou congés annuels.

En cas d'absence répétée et non motivée des sanctions seront appliquées qui pourront aller jusqu'à la suppression de l'autorisation d'occupation, conformément à l'article 28 du présent règlement.

Les congés annuels des commerçants sont limités à 5 semaines/an.

## **Article 25 : Mesures d'hygiène et de salubrité**

Les commerçants devront se conformer aux prescriptions du règlement sanitaire départemental. Ils suivront en outre les directives de l'administration municipale.

Les commerçants exerçant une activité sous les Halles doivent se conformer aux règles de valorisation des déchets suivant les consignes édictées par l'autorité territoriale et affichées dans le local à déchets.

A cet effet, différents conteneurs seront mis à disposition des commerçants :

- des bacs d'ordures ménagères
- des bacs à bio déchets
- des bacs pour les emballages

Pendant l'ouverture des Halles au public, tous les déchets et emballages doivent être conservés à l'intérieur de l'étal. En aucun cas, ils ne peuvent être déposés dans les allées de circulation.

Les commerçants doivent organiser eux mêmes le tri de leurs déchets avant de les déverser dans les conteneurs prévus à cet effet.

- Aucun liquide insalubre issu des activités des commerçants ne sera déversé dans les allées piétonnes.
- Les commerçants utilisant de la glace sur leur étal (produits de la mer) auront obligation de repartir avec leurs restes de glace.
- Les emballages tels que caissettes polystyrène, cagettes en bois, ou carton, seront conservés par les commerçants.

### **Article 26 : Sécurité des installations dans les Halles**

Pour des raisons de sécurité, les différents modes de cuisson ou de réchauffe autorisés dans les Halles doivent respecter les normes en vigueur.

#### 1/ Gaz.

Les bouteilles de gaz ne sont pas autorisées dans les Halles

#### 2/ Réfrigération.

Les étals doivent répondre aux normes d'hygiène et de sécurité en vigueur.

#### 3/ Le contrôle annuel des installations techniques.

Chaque commerçant doit faire réaliser à sa charge un contrôle annuel de ses appareils de cuisson et/ou installations frigorifiques et transmettre le résultat de ce contrôle à l'autorité territoriale.

Le commerçant sera tenu de réaliser les interventions prescrites par l'organisme de contrôle. A défaut, l'autorité territoriale se réserve le droit de révoquer l'autorisation d'occupation du domaine public.

La collectivité organisera les vérifications périodiques annuelles des locaux communs mis à disposition des commerçants.

Les visites périodiques effectuées par la commission de sécurité pourront donner lieu à prescriptions individuelles si nécessaire de la part du Service Départemental d'Incendie et de Secours. Le commerçant devra assurer la mise en conformité des installations aux normes en vigueur selon les termes du rapport émis. A défaut l'autorité territoriale se réserve le droit de révoquer l'autorisation d'occupation du domaine public.

## **CHAPITRE VI - EXÉCUTION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

### **Article 27 : Comité Consultatif Paritaire des Halles et Marchés**

Il est composé à parité de 8 membres élus par le conseil municipal et 8 membres représentant les commerçants non-sédentaires exerçant leur activité sur les marchés de plein-air et dans les Halles.

Il a un rôle consultatif pour tout ce qui touche au fonctionnement des Halles et marchés de plein-air.

En outre, l'ensemble des commerçants des Halles pourra être consultés pour toute affaire les concernant

### **Article 28 : Sanctions**

Une échelle de sanction est mise en place par ordre chronologique.

- 1<sup>er</sup> avertissement écrit ;
- 2<sup>ème</sup> avertissement écrit, suivi d'exclusion temporaire d'une semaine ;
- 3<sup>ème</sup> infraction, notification d'un arrêté municipal individuel signifiant l'exclusion définitive.

Le maire peut appliquer cette échelle de sanctions pour les motifs suivants :

- mauvaise tenue des étals
- trouble à l'ordre public (y compris comportement déplacé vis à vis des employés municipaux)
- non respect du présent règlement
- manque d'assiduité
- non paiement du droit de place

Les sanctions s'appliquent pour l'ensemble des motifs cumulés.

Dans ce cas les membres du CCPHM sont consultés en session extraordinaire.

### **Article 29 : Voie et délais de recours**

Le présent règlement peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa notification et de son affichage.

### **Article 30 : Exécution**

Le Directeur Général des Services municipaux de la ville d'Auray, le Directeur des Services Techniques municipaux, le Chef de la Police municipale, le Commandant de la Brigade de Gendarmerie d'Auray et les agents placés sous leurs ordres, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement.

A Auray le,

Madame le Maire  
Claire MASSON

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022  
Compte-rendu affiché le 15/12/2022  
Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **21- DGS - PROJET BEL AIR - DÉMOLITION DE BÂTIMENTS**

Madame Marie LE CROM, 2ème adjointe, expose à l'assemblée :

Le projet de renouvellement urbain du quartier Bel Air termine actuellement sa phase d'étude et de définition.

Le projet, construit de manière conjointe entre la Ville d'Auray et Bretagne Sud Habitat, prévoit la démolition de 82 logements locatifs sociaux correspondant à deux phases : 30 logements puis 52 logements.

L'opération de renouvellement urbain sur ce secteur doit conduire à la déconstruction de l'ensemble des logements collectifs.

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (32 voix pour),

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Monsieur CHEVAL

Le conseil municipal :

- **AUTORISE** Bretagne Sud Habitat à démolir les bâtiments de la résidence du Bel Air comprenant 82 logements locatifs sociaux en deux phases.

- **AUTORISE** Bretagne Sud Habitat à démolir les bâtiments de la résidence du Bel Air comprenant 82 logements locatifs sociaux en deux phases.

Envoyé à la Sous-Préfecture le 16/12/2022

Compte-rendu affiché le 15/12/2022

Reçu par la Sous-Préfecture le 16/12/2022

## **INTERVENTION DIVERSE**

### **Claire MASSON**

Avant de clôturer le Conseil Municipal et de passer aux questions du public et posées sur le site de la Ville, je tenais à remercier Madame Le Pevedic pour le travail que nous avons effectué ensemble qui a été agréable et constructif. J'espère que nous pourrons continuer ainsi.

A 20H07, l'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, Madame le Maire lève la séance.

### **Signature des Présents en séance**

-----  
Madame MASSON:

-----  
Monsieur KERGOSIEN :

-----  
Madame LE CROM :

-----  
Monsieur GUILLEMET : procuration donnée à Monsieur Pierre-Yves CYFFERS

-----  
Madame PARENT MER :

-----  
Madame DEVINGT :

-----  
Monsieur LE ROL:

-----  
Madame DUBOIS :

-----  
Monsieur BASTIDE :

-----  
Madame SIMON: procuration donnée à Madame Adeline AGENEAU

-----  
Madame SPILBAUER :

-----  
Madame GUEMY :

-----  
Monsieur SAUVAGEOT : procuration donnée à Monsieur Pierrick KERGOSIEN

-----  
Monsieur NICOL :

-----  
Monsieur RENAULT :

-----  
Monsieur LASBLEY :

-----  
Monsieur LE SCOUARNEC : procuration donnée à M. Pierre LE SCOUARNEC

-----  
Madame FERNANDEZ :

-----  
Madame HAREL :

-----  
Madame AGENEAU :  
-----

Monsieur LE GUENNEC :

---

Madame NORMAND :

---

Monsieur GEINDRE :

---

Monsieur MAHEO :

---

Madame QUILLAY :

---

Madame NAEL: procuration donnée à Madame Françoise NAEL

---

Monsieur VERGNE :

---

Monsieur GUYOT :

---

Madame HERVIO :

---

Monsieur CYFFERS :

---

Monsieur ALLAIN

---

Madame HENRIO

---