



Procès-Verbal du 27^{ème} Conseil municipal du mandat 2020-2026 – Séance du 9 Août 2022

Ordre du jour :

1. *Administration Générale* : Approbation du Procès-Verbal de la séance du 5 Juillet 2022
2. *Bâtiments communaux* : Logement 2 Rue de la Fontaine – Devis remise en état
3. *Bâtiments communaux* : Logements communaux – Diagnostics location (Electricité, Amiante et Plomb)
4. *Infrastructure communale* : Extension Atelier Technique avec carport – Devis
5. *Finances Publiques* : Opération Restructuration Commerce – Demande de subvention auprès du Département au titre de l'Appel à Dossiers « Dynamisation des Centres Bourgs » - Année 2022

Questions diverses :

- Ressources Humaines : Mutation d'un agent
- Calendrier

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail aux conseillers municipaux le 5 Août 2022.

En raison de la pandémie de coronavirus COVID-19 qui touche actuellement le pays, **la séance a lieu dans la salle polyvalente de la commune** et non dans la salle de conseil municipal afin de respecter les mesures barrières (Article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la propagation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire).

Ouverture de ce 27^{ème} Conseil municipal en date du 9 août 2022 à 19h00 par Monsieur Hugues RAFFEGEAU, le Maire de la commune de Les Brulais où 2 spectateurs assistent à la séance.

Membres du conseil municipal présents :

M RAFFEGEAU Hugues, Maire, Mme BRUNARD Chrystèle, M FEVRIER Amaury, Mme FLAGEUL Marie-Emmanuelle, Mme GROUX Claudie, M LACORNE Alain, M LECLERC Olivier, M LORANT Jacky, Mme MITERNIQUE HERMANT Laetitia, Mme PHILIPPE Sylvie et M ROLLAND Yannick.

Membre absent ayant donné procuration :

M MARGUERITTE Georges à Mme BRUNARD Chrystèle

Membre absent excusé :

M ROUXEL Serge

Membre absent :

M ALLAIN Jean-Charles

Secrétaire de séance :

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, désigne Monsieur Yannick ROLLAND comme secrétaire de séance.

1. Administration Générale : Approbation du Procès-Verbal de la séance du 5 juillet 2022

Le procès-verbal de la séance du 5 juillet 2022 a été transmis par mail le 5 août 2022.

Aucune observation n'est formulée.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, approuve le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 5 juillet 2022.

2. Bâtiments communaux : Logement 2 Rue de la Fontaine – Devis remise en état

Monsieur Olivier LECLERC, adjoint en charge des bâtiments communaux, mentionne aux membres du conseil municipal que ce sujet fait suite à la délibération n°2021/030 en date du 9 mars 2021 concernant une procédure d'expulsion à l'encontre de la locatrice du logement communal situé 2 Rue de la Fontaine.

Par décision du 18 novembre 2021, le tribunal de Proximité de Redon avait constaté la résiliation du bail conclu entre la commune de Les Brulais et Madame Sophie LE BRAS, rétroactivement au 25 mai 2021, par les effets de la clause résolutoire. Surtout, il avait ordonné à la locatrice de libérer les lieux, deux mois après la délivrance du commandement de quitter les lieux que Maître Laurence THIRY, huissière de justice, a transmis à Madame Sophie LE BRAS le 24 novembre 2021.

La trêve hivernale s'interrompant le 31 mars, Madame Sophie LE BRAS aurait dû quitter ce logement à cette date mais elle a finalement remis les clés dans la boîte aux lettres de la mairie le 7 avril 2022.

Un procès-verbal de reprise des lieux a été dressé par l'huissière de justice le 13 avril 2022 hors présence de Madame LE BRAS. Ce procès-verbal a révélé l'accumulation d'immondices, ordures et autres cartons, sacs, objets divers amoncelés sur une hauteur d'environ 1 mètre à 1,50 mètres et ce sur l'ensemble de l'appartement, séjour, salle d'eau et chambres comprises.

L'huissière de justice a adressé à la mairie ce jour l'état des frais de ses honoraires qui s'élèvent à 1 398,32€.

D'autres dépenses ont d'ores et déjà engagés :

- Une désinfection a été réalisée le 27 avril 2022 par la société Attrape Tout de Guichen pour un montant de 90,00€ TTC,
- Le débarrasage et l'évacuation de l'ensemble des déchets a été réalisé le 9 et 10 mai par la société Débarras 35 pour un montant de 2 999,00€ TTC
- Le nettoyage du logement fait par la société CA Nettoyage Consulting du jeudi 30 juin au samedi 2 juillet pour un montant de 975,00€ TTC.

Parallèlement, Monsieur le Maire a demandé à Groupama, assureur de la commune, d'activer la protection juridique et solliciter un quelconque remboursement des dommages. Par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 mai 2022, une plainte a également été déposée auprès du procureur de la République pour dégradations volontaires.

Désormais, il revient de procéder à la remise en état du logement communal où plusieurs entreprises ont été contactées sur différents corps de métier.

Sociétés	SARL LEVIEIL Eric – Val d’Anast	SARL EGJ - Guer	EGD DIGUET Philippe – Saint-Séglin	SAS ABC DECOR – Val d’Anast	DAVY DECO – Val d’Anast
Lot Plomberie	4 006,39€ HT	5 910,00€ HT			
Lot Electricité		3 500,00€ HT	4 050,26€ HT		
Lots Peintures et Sols				6 633,75€ HT	7 165,16€ HT
Date des travaux	Septembre 2022	Septembre 2022	Septembre 2022	Septembre 2022	Fin octobre 2022
Durée Validité devis	5 Août 2022 mais confirmation jusqu’à mi-août 2022	16 Août 2022	11 Août 2022	17 Août 2022	19 Août 2022

La commission bâtiments travaux s’est réunie mardi 2 août dernier pour examiner les différentes propositions reçues. Elle propose de retenir la société SARL LEVIEIL Eric pour la plomberie car c’est la moins disante, la proposition de la société EGD – DIGUET Philippe pour l’électricité car elle changerait systématiquement tous les appareils électriques (prises + interrupteurs) du logement alors que la société SARL EGJ fait un contrôle pour savoir s’il faut changer ces appareils ou non, et enfin la société SAS ABC DECOR pour la peinture et le sol car au-delà du prix, elle est disponible en septembre contrairement à la société DAVY Déco qui ne peut faire les travaux que la deuxième quinzaine d’octobre au plus tôt.

Toutefois, avant la réalisation de réfection des peintures et sols, il est convenu d’établir un diagnostic du logement (électricité, amiante, plomb) afin d’avoir un diagnostic d’ensemble du logement.

Il revient aux conseillers municipaux de retenir les entreprises de leurs choix.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l’unanimité, retient pour la remise en état du logement communal situé 2 Rue de la Fontaine les sociétés suivantes :

- La société SARL LEVIEIL Eric située à Val d’Anast concernant le lot plomberie pour un montant de 4 006,39€ HT,
- La société EGD DIGUET Philippe située à Saint-Séglin concernant le lot électricité pour un montant de 4 050,26€ HT,
- La société ABC DECOR située à Val d’Anast concernant le lot peintures et sols pour un montant de 6 633,75€ HT.

3. **Bâtiments communaux : Logements communaux – Diagnostics location (Electricité, Amiante et Plomb)**

Monsieur Olivier LECLERC, adjoint en charge des bâtiments communaux, informe l’assemblée délibérante que les diagnostics des logements communaux et maison d’habitation que la commune loue à des particuliers, ne sont plus à jour (diagnostic technique amiante date de janvier 2006) ou arrivent à échéance (diagnostic de performance énergétique réalisé en mars 2012 qui a une durée de validité de 10 ans).

Depuis 2007, le **DPE location** doit être fourni au futur locataire lors de la signature du bail. Avec la réforme du 1er juillet 2021, le diagnostic énergétique est plus qu’informationnel. Désormais, il est opposable. Un locataire peut donc se retourner contre son bailleur en cas d’analyse erronée de la consommation énergétique annuelle du bien.

Les diagnostiqueurs utilisent la même méthode de calcul du DPE que pour un bien dans le cadre d’une vente. À savoir la méthode 3cl, celle sur factures ayant disparu, qui se base sur les caractéristiques du bâtiment comme :

- l’isolation,
- les matériaux utilisés,

- les surfaces vitrées,
- les modes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.

La méthode 3CL, dite conventionnelle, définit un usage et une consommation énergétique moyenne d'un logement en location qui sont :

- Une occupation quotidienne du bien de 16 h en semaine, hors plage horaire de 10/18 heures, et de 24 heures le week-end.
- Une période annuelle d'absence d'occupation annuelle et de deux semaines en été.
- La consommation d'eau chaude sanitaire qui est calculée en fonction de la surface habitable.

Le **diagnostic amiante** doit être réalisé pour tout immeuble dont le **permis de construire a été délivré avant le 01/07/97**. Il concerne les biens à usage d'habitation ou les bâtiments publics, les bâtiments industriels, les établissements recevant du public, les entreprises... ainsi que les parties communes des immeubles collectifs d'habitation.

Le diagnostic technique amiante comprend :

- Les **rapports de repérage** des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante,
- La **date, nature, localisation et résultats des évaluations périodiques** de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en place,
- Des **consignes de sécurité** à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets,
- Une **fiche récapitulative**.

Le DTA doit être **tenu à jour par le propriétaire** du bien et **accessible et consultable par toute personne** occupant l'immeuble concerné. Si le bien en question comporte des **locaux de travail**, le propriétaire devra informer les **employeurs**, les **représentants du personnel** et les **médecins du travail**. Ces personnes sont **informées des modalités de consultation** du dossier.

La **fiche récapitulative du DTA** doit être transmise par le propriétaire dans un délai d'1 mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

Le **constat de risque d'exposition au plomb (Crep)**, aussi appelé **diagnostic plomb**, est un document qui donne des informations sur la présence de plomb dans les logements. Tous logement construit avant 1949 est concerné. Le Crep doit être intégré au dossier de diagnostic technique (DDT). Le DDT doit être remis à l'acquéreur ou locataire en cas de vente ou location d'un logement.

Le plomb est généralement présent dans les anciennes peintures. Le CREP (ou diagnostic Plomb) consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements de votre logement pour identifier ceux contenant du plomb et décrire leur état de conservation. Il sert également à repérer les situations de risque de saturnisme chez les enfants ou de dégradation du logement. Le bailleur doit faire réaliser ce diagnostic par un professionnel certifié.

Pour faire la réalisation de ces différents diagnostics au sein des 9 appartements (4, 6, 8 et 10 Rue des Bruyères, 12 Place Saint-Etienne (RDC + 1^{er} étage) et 2, 4 et 6 Rue de la Fontaine) et la maison individuelle (1 Rue des Jardins) que la commune a dans son patrimoine locatif, 2 sociétés ont été contactées.

Sociétés	Société BATIS EXPERT - Carquefou	Société ADX Expertise - Cesson Sévigné
Offre Pack Diagnostic (Electricité, Plomb et Amiante)	2 070,00€ HT	2 030,00€ HT
Date dernier devis + validité	3 Août 2022 et valable 3 mois	2 Juin 2022 et valable 1 mois – renouvelé jusqu'à la fin du mois

La commission bâtiments travaux qui s'est réunie mardi 2 août dernier, propose de retenir l'offre de la société ADX Expertise car elle propose un package contrairement à l'offre de la société Batis Expert. La commission demandait à cette dernière de faire une offre globale afin de pouvoir comparer les offres.

Toutefois, il convient de voir avec la société ADX si la vérification de l'amiante est prévue ou non, ce qui n'est pas le cas avec Batis Expert.

Il revient au conseil municipal de retenir la proposition de son choix.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, retient la proposition de la société ADX Expertise basée à Cesson Sévigné concernant la réalisation d'un pack diagnostic (électricité, plomb et amiante) au sein des logements communaux, pour un montant de 2 030,00€ HT.

4. Infrastructure communale : Extension Atelier Technique avec carport – Devis

Monsieur Olivier LECLERC, adjoint en charge des infrastructures communales, précise que lors du vote du budget primitif de la commune le 22 mars dernier, une enveloppe de 15 000,00€ avait été votée à l'opération 2202 « Extension Atelier Technique » avec la création d'un carport suite au démontage d'un hangar communal voisin.

Concernant ce projet, un permis de construire PC 035 046 21 E0007 a été déposé le 7 septembre 2021 et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer a formulé un retour positif en octobre 2021.

Pour le projet, deux entreprises ont été contactées pour la maçonnerie (soubassement d'un hangar de 80 m²) et deux autres pour la fourniture des matériaux (bastaings, madriers, bardages, ...).

<i>Sociétés</i>	BOUGET Maçonnerie – Les Brulais	Jacky GERARD Services - Mernel	BRETAGNE MATÉRIAUX – Guer	DENIS MATERIAUX - Guignen
<i>Lot Maçonnerie</i>	6 116,55€ HT Dont 1 768,00€ HT de terrassement	3 149,00€ HT Sans terrassement		
<i>Lot Matériaux</i>			4 314,90€ HT	5 827,55€ HT
<i>Date du devis</i>	29 décembre 2021	15 juin 2022	30 juin 2022	11 juillet 2022

La commission bâtiment-travaux qui s'est réuni le mardi 2 août 2022, propose de réunir les offres des sociétés Jacky GERARD Services pour la maçonnerie et Bretagne Matériaux pour la marchandise car ce sont les moins disantes.

Concernant le terrassement, il est envisagé de le réaliser en même temps que les travaux de réseaux pour la création d'un réseau eaux pluviales pour la salle multifonction et également un réseau d'eaux usées pour l'atelier technique prévu courant octobre prochain.

Il convient au conseil municipal de retenir l'entreprise de son choix.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité des votants (11 Voix POUR et 1 Abstention : J. LORANT), retient la proposition de la société Jacky GERARD Services basée à Mernel concernant la maçonnerie pour l'extension de l'atelier technique, au prix de 3 149,00€ HT, et la proposition de la société Bretagne Matériaux basée à Guer concernant les matériaux pour l'extension de l'atelier technique, au prix de 4 3614,90€ HT.

5. Finances Publiques : Opération Restructuration Commerce – Demande de subvention auprès du Département au titre de l’Appel à Dossiers « Dynamisation des Centres Bourgs » - Année 2022

Monsieur le Maire informe les conseillers municipaux présents que ce point fait suite à la rencontre le 21 juillet dernier avec Monsieur Clément DELAPORTE, chargé de mission Développement Local de l’agence départementale des pays de Redon des Vallons de Vilaine.

Le 8 décembre 2020 auprès de Maître SABOT à Guer, un acte notarié de vente a été signé entre Monsieur Jean-François MONNIER et Monsieur le Maire de la commune de Les Brulais pour l’acquisition de la parcelle AB 329 au 3 rue de l’Aff d’une superficie de 48m² qui est une maison d’habitation. Le prix de vente a été fixé à 23 000,00€.

Lors de la séance du conseil municipal en date du 8 février 2022 a été présentée l’étude de faisabilité réalisée par le cabinet d’architecte BRA concernant la restructuration du commerce suite à l’acquisition du bâtiment MONNIER mitoyen au commerce il y a 1 an. Cette étude facturée de 2 120,00€ HT estime les travaux à 250 000,00€ HT.

Par délibération n°2022/040 en date du 5 juillet 2022, le conseil municipal s’est prononcé unanimement pour lancer la procédure du dossier de consultation aux entreprises (DCE) afin de désigner un maître d’œuvre dans le cadre du projet de restructuration du commerce.

Le projet de restructuration du dernier commerce de la commune est éligible à une subvention auprès du Département d’Ille-et-Vilaine au titre de l’appel à dossiers « Dynamisation des centres-bourgs ». Par courrier en date du 1^{er} décembre 2021, Monsieur le Maire avait demandé une autorisation de démarrage anticipé pour l’acquisition d’un bâtiment mitoyen du dernier commerce de la commune. Le département d’Ille-et-Vilaine a répondu favorablement par courrier du 21 décembre 2021.

Les dépenses intégrées dans un dossier de demande de subvention ne pouvant aller au-delà de deux ans, il convient de déposer un premier dossier au plus tard le 30 septembre 2022 comprenant les dépenses d’acquisition du bâti et les études. Un deuxième dossier sera déposé vers septembre 2023 comprenant la maîtrise d’œuvre ainsi que les travaux de réhabilitation / aménagement du commerce.

Pour compléter le dossier de demande de subvention où différents éléments doivent être respectés, il convient de prendre une délibération sollicitant une subvention au titre de l’appel à dossiers « Dynamisation des centres bourgs », pièce obligatoire dans le dossier de candidature.

Il convient au conseil municipal de solliciter le département d’Ille-et-Vilaine pour une subvention concernant le projet de restructuration du commerce.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l’unanimité, sollicite le département d’Ille-et-Vilaine pour une subvention au titre de l’appel à dossiers « Dynamisation des centres-bourgs » concernant le projet de restructuration du commerce.

Questions diverses :

- **Ressources Humaines : Mutation d'un agent**

Par lettre en date du 19 juillet dernier, Madame Anne Sophie BOUGUET-JEGOU a demandé sa mutation car elle a été recrutée par la commune de Mordelles pour un poste de chargé de l'urbanisme, du foncier et de l'habitat.

La commune de Mordelles a souhaité une prise de fonction de l'intéressée au 15 septembre prochain, sachant qu'il peut y avoir un délai de 3 mois maximum. Avec la commune de la Chapelle Bouëxic, il a été convenu de laisser partir Anne Sophie au 30 septembre prochain, ce qui est plus facile administrativement.

Par ailleurs, la commune de Comblessac est toujours à la recherche d'un agent d'accueil à mi-temps, le poste étant resté vacant depuis juin. Actuellement, un agent des missions temporaires du CDG 35 est présent à mi-temps depuis environ 1 mois, mais celle-ci habitant assez loin (Poligné), elle n'est pas intéressée par le poste.

Par conséquent, les maires des communes de Comblessac et Les Brulais ont envisagés de recruter un agent qui serait intercommunal puisque présent sur les 2 communes. Toutefois, chaque commune devra faire sa propre vacance et offre d'emploi. L'annonce paraîtra en fin de semaine sur le site emploi territorial pour un recrutement espéré au 1^{er} octobre (sans prendre en compte le délai de préavis d'un agent s'il est déjà en fonction)

- **Calendrier**

- Lundi 15 Août 2022 : Pèlerinage de Notre Dame des Brulais suivi d'un repas
Monsieur le Maire en profite pour remercier les bénévoles qui ont participé aux travaux de remise en état de du site de la Chapelle, et seul les matériaux sont à la charge du budget communal.
- Mardi 16 Août : Don de Sang à l'espace culturel du Rotz de Maure de Bretagne – Val d'Anast
- Samedi 27 Août 2022 : Concours de Palets Place Saint-Etienne organisé par le commerce Ô Café des Îles
- Semaine du lundi 5 au dimanche 11 septembre : Curage des fossés et Arasement des chemins par l'entreprise Wester
- Vendredi 9 Septembre 2022 à 14h : Audience devant la cour d'Appel de Rennes suite à un litige
- Samedi 10 Septembre 2022 : Mariage entre Sébastien LE ROUZIC et Elodie REGNAULT
- Samedi 24 Septembre 2022 : Evènement organisé par l'association ABMAGEOR avec marche, mini tournoi foot, palets, belote, ..., suivi d'un repas à la salle polyvalente le soir
- Samedi 8 Octobre 2022 : Repas organisé par l'ACCA de Les Brulais

La prochaine séance du conseil municipal est envisagée à la deuxième quinzaine de septembre.

Congés des Agents :

- Didier ALLAIN : du Mardi 16 Août avec reprise le mardi 6 Septembre 2022
- Anne Sophie BOUGUET-JEGOU : du lundi 8 Août au Dimanche 21 Août.
- Jean-Louis MEHAT : du lundi 22 Août au dimanche 4 septembre 2022

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Hugues RAFFGEAU lève la séance à 19h40.

Signature du Secrétaire de Séance,

Signature de Monsieur le Maire

Monsieur Yannick ROLLAND