Procès-Verbal du Conseil Municipal

Séance du 1er juillet 2026

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Nombre de Membres en exercice : 23 Nombre de Membres Présents : 19

Date de la Convocation : 23 juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le premier juillet à 20 heures 00, les membres du Conseil Municipal de LOUANNEC régulièrement convoqués se sont réunis au lieu habituel, sous la présidence de Gervais EGAULT, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs EGAULT Gervais, Maire ; BACUS Marc, LEGENDRE Karine, ALLAIN Mickaël, ZEGGANE Émilie, ROLLAND Daniel, VINET Stéphanie, PENNEC Maurice, GANNAT Dominique, CARRON Annie, CRAIGNOU Sabine, RENAUD Éric, HAMANT Catherine, SALAUN Christine, FAUCHOUX Fabrice, COGNEAU Emmanuel, NICOL Erwan, PAQUAY Sophie, SALIOU Audrey.

Pouvoirs : PEZRON Erwoan donne pouvoir à EGAULT Gervais
CRAVEC Sylvie donne pouvoir à CRAIGNOU Sabine
ESNAULT Régis donne pouvoir à Émilie ZEGGANE

Absent : RICHARD Hervé

Secrétaire de séance : Marc BACUS

****

ORDRE DU JOUR :

1- Rénovation des bâtiments du Stade : - Validation de l'Avant-Projet Définitif
- Dépôt du permis de construire
- Lancement de la consultation
2- Création d'un poste d'éducateur des APS principal 2ème classe et mise à jour du tableau des effectifs
3- Personnel communal : Ratios promus / promouvables
4- Cession d'un délaissé communal
5- Décision Modificative Budgétaire
6- Camping : tarifs
7- Institution de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
8- Questions diverses

*****

Le procès-verbal de la séance du 5 juin 2026 est adopté à l'unanimité.

*****

Délibération n° 2026-07-01

Rénovation des bâtiments du Stade

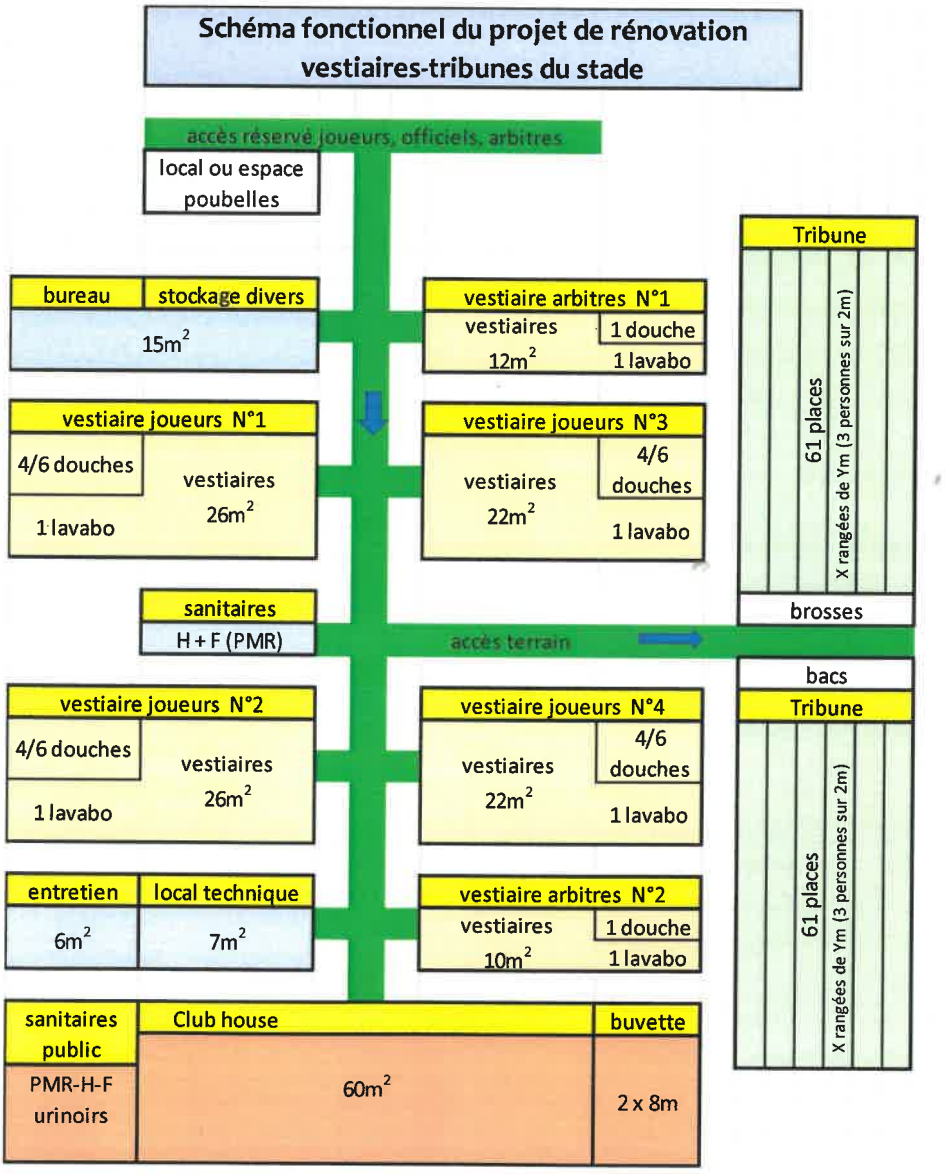
Le Maire présente l'Avant-Projet Définitif des travaux de rénovation des bâtiments du stade, établi par l'Atelier RUBIN.

Le projet se compose comme suit :

- Rénovation des vestiaires dans le bâtiment existant
- Construction d'une salle multifonction
- Démolition et reconstruction de la buvette et des tribunes

Le Maire rappelle :

- le cahier des charges d'origine :



- Les surfaces du projet actuel :

local	nb	surface	total		
vestiaires joueurs 1	1	24.7	24.7	+ douches	Vestiaires
vestiaires joueurs 2	1	22.3	22.3	+ douches	
vestiaires joueurs 3	1	20.09	20.1	+ douches	
vestiaires joueurs 4	1	20.02	20	+ douches	
vestiaires arbitres H	1	8	8	+ douches	
vestiaires arbitres F	1	5.48	5.48	+ douches	
sanitaires intérieur H	1	10.53	10.5	H / PMR	Sanitaires
sanitaires intérieur F	1	9.93	9.93	F / PMR	
sanitaires public	1	9.68	9.68	H + F / PMR	
local technique	1	7.09	7.09		Divers
local entretien	1	7.21	7.21		
Degagement	1	10.95	11		
total Vestiaires+Sanitaires			**156**		
Salle Multifonction	1	50.89	50.9		Multifonctior
Complément	1	7.25	7.25		
total Multifonction			**58.1**		
TOTAL			**214**		
Buvette	1	23.17	23.2		Modulaire
Gradin	1	50	50	~100 pl	

Le budget des travaux était fixé à 840 000 € HT. L'estimation s'élève à 877 600 € HT, le surcoût s'explique par la présence d'amiante et de plomb dans les bâtiments. Les demandes de subventions DETR / DSIL 2026 déposée auprès de l'État n'ont pas été retenues, la commune pourra refaire les demandes en 2027. A ce jour les seules subventions possibles sont les soldes du Contrat de Territoire (20 259 €) et du fonds de concours de LTC (45 000 €).

Le Maire présente le plan de financement prévisionnel :

Montant Estimatif du projet	Prix au m2	Nb m2	Prix HT	
Déconstruction Batiment existant			83 060 €	
Terrassement/VRD	4 099 €	214.12	75 600 €	
Construction (vestiaires, salle, tribune, gradin)			718 940 €	
		TOTAL Aire	877 600 €	
Aménagement Enceinte			50 000 €	pare ballons, main courante, grillages, Cloture + brise vue
		TOTAL	927 600 €	

Estimation

DEPENSES				RECETTES		
Programme	Description	HT		HT	Organisme	Description
RéAménagement Stade - Etude et suivi	Etudes (sols, diagnostics, ...)	6 680 €		15 000 €	FFF 22	
	Prestation Maitrise Œuvre	63 000 €	7.2%	20 259 €	Conseil Départemental	Contrat de Territoire (solde)
	OPC	8 000 €		- €	Conseil Régional	Contrat de Partenariat (x%)
	CT/SPS/SPC	10 360 €		- €	ETAT	DETR/DSIL (x%)
	Total Etudes	88 040 €		45 000 €	LTC	Fond de concours (solde)
RéAménagement Stade - Travaux	Déconstruction Batiment existant	83 060 €		80 259 €	**Total Financeurs externes**	
	Terrassement/VRD	75 600 €		238 582 €	LOUANNEC	Autofinancement
	Construction Batiments	718 940 €				
	Aménagement extérieure	50 000 €		700 000 €	LOUANNEC	Emprunt
	Total Travaux	927 600 €		938 582 €	**Total Commune**	
	TOTAL (HT)	1 015 640 €		199 927 €	FCTVA	16.404%
	TOTAL (TTC)	1 218 768 €	=	1 218 768 €	Total TTC	

Le Maire propose de valider l'APD, de déposer le permis de construire, de valider le plan de financement et les demandes de subventions, et de lancer la consultation des entreprises à la rentrée.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, par 20 voix pour et 2 abstentions (Emmanuel COGNEAU, Sophie PAQUAY).

VALIDE l'avant-projet définitif établi par l'Atelier RUBIN pour un coût estimatif de 877 600 €.

VALIDE le plan de financement prévisionnel et **SOLLICITE** les subventions auprès du Département (Contrat de territoire) et de LTC (Fonds de concours).

AUTORISE le Maire à déposer le permis de construire.

AUTORISE le Maire à lancer la consultation des entreprises.

Certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Lannion le : 03/07/2026

Délibération n° 2026-07-02

Création d'un poste d'éducateur des APS principal 2ème classe

L'animateur sportif, actuellement sur un grade d'opérateur des Activités Physiques et Sportives, a obtenu son concours d'Éducateur des APS principal 2ème classe.

Le Maire propose de créer le poste afin de pouvoir le nommer sur ce grade et de supprimer le poste d'opérateur des APS dans un second temps après avis obligatoire du Comité Technique Social.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

DÉCIDE :

- De créer un poste d'Éducateur des APS principal 2ème classe

FIXE le tableau des effectifs comme suit :

	CADRE D'EMPLOIS	GRADE	Nombre
Administratif	**Attaché territorial**	Attaché principal	**1**
	Rédacteur	Rédacteur principal de 1ère classe	**1**
	Adjoint Administratif	Adjoint Administratif principal 1ère classe	**2**
		Adjoint Administratif principal 2ème classe 28/35	**1**
		Adjoint Administratif ppal 2ème classe 20/35ème	***1***
		Adjoint Administratif	**1**
Technique	**Ingénieur Territorial**	Ingénieur Principal	**1**
	Agent de Maitrise	Agent de Maitrise Principal	**3**
		Agent de Maitrise	**2**
	Adjoint Technique	Adjoint Technique Principal 1ère classe	**1**
		Adjoint Technique Principal 2ème classe	**4**
		Adjoint Technique	**9**

Médico-social	**ATSEM**	ATSEM principal de 1 ère classe	**1**
Animation	**Animateur**	Animateur principal 1ère classe	**1**
	Adjoint d'Animation	Adjoint d'Animation	**2**
Culturelle	**Assistant de conservation**	Assistant de conservation principal 1ère classe	**1**
Sportive	**Éducateur des APS**	Éducateur principal 2ème classe des APS	**1**
	Opérateur des APS	Opérateur des APS	**1**

EMPLOIS FONCTIONNELS			
Administratif	**D.G.S.**	Directeur Général des Services	**1**

EMPLOIS PERMANENTS CONTRACTUELS			
Animation	**Adjoint d'Animation**	Adjoint d'Animation	**1**

Certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Lannion le : 03/07/2026

Délibération n° 2026-07-03

Personnel communal : Ratios promus / promouvables

Le Maire rappelle que pour tout avancement de grade, le nombre maximal de fonctionnaires pouvant être promus est déterminé par un taux appliqué à l'effectif des fonctionnaires remplissant les conditions pour cet avancement.

Ce taux, appelé « ratio promus – promouvables » est fixé par l'assemblée délibérante de la collectivité ou de l'établissement après avis du Comité Technique Paritaire (CTP). Il peut varier de 0 à 100 %.

Cette disposition est obligatoire et concerne tous les grades d'avancement quels que soient la filière et le mode d'accès (à l'exception du cadre d'emplois des agents de police municipale).

Le Maire propose de fixer le ratio à 100 % pour tous les grades présents dans la collectivité, il rappelle qu'en cas d'avancement de grade il revient au conseil municipal de créer le poste ou pas.

Le Comité Social Technique Départemental a émis un avis favorable le 12 juin 2026.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

FIXE le ratio Promus / Promouvables à 100 % pour tous les grades présents dans la collectivité.

Certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Lannion le : 03/07/2026

Délibération n° 2026-07-04

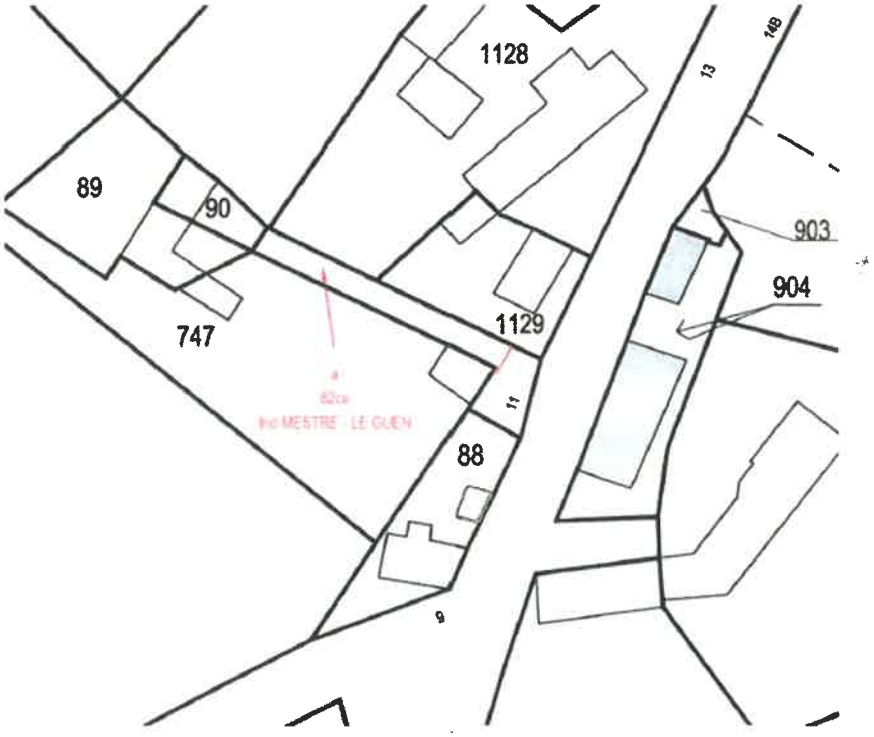
Cession d'un délaissé communal

M. MESTRE et Mme LE GUEN souhaite acquérir le délaissé qui mène à leur propriété d'une contenance de 82 m².

Les riverains du délaissé ont été contacté, aucun n'est intéressé par le terrain.

Le service des domaines a été consulté et propose de fixer la valeur vénale du bien à 10 € le m² hors droits et charges. Le procès-verbal de délimitation a établi la contenance du délaissé à 82 m².

Les frais de géomètre et de notaire sont à la charge exclusive de l'acheteur.



Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **Décide** de déclasser la partie de la voirie communale qui mène exclusivement à la propriété sise « 11 route de Kerjean » au motif qu'un délaissé de voirie perd de facto « son caractère d'une dépendance du domaine public routier » dès lors qu'il n'est plus utilisé pour la circulation.

Ce qui est le cas ici. Ceci est une exception au principe affirmé par l'article L2141-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques selon lequel un bien ne peut sortir du domaine public qu'à compter de l'intervention d'un acte administratif constatant son déclassement. Il n'est donc pas nécessaire de procéder à une enquête publique.

Par ailleurs, les riverains ont été contactés et ne sont pas intéressés par l'acquisition du délaissé, les dispositions de l'article L112-8 du code de la voirie routière qui prévoit un droit de priorité aux riverains de parcelles déclassées sont respectées.

- Décide de vendre à M. MESTRE et Mme LE GUEN le délaissé communal, d'une contenance de 82 centiares, jouxtant sa propriété au prix de 10 € le m², soit un prix total de 820 €. Tous les frais annexes (géomètre et notaire) seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

AUTORISE le Maire à signer l'acte de vente et toutes les pièces y afférentes.

Certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Lannion le : 03/07/2026

Délibération n° 2026-07-05

Décision Modificative Budgétaire

Marc BACUS, adjoint aux finances, rappelle la vente du Citroën Berlingo et du Ford Transit. Aucun crédit n'était prévu au compte 024 – Produits de cessions des immobilisations – c'est un chapitre sans exécution qui permet l'émission des titres et les écritures comptables de cessions.

Pour respecter l'équilibre budgétaire, il propose d'inscrire une recette de 2 000 € au compte 024 et une dépense au compte 2188 – Autres immobilisations corporelles -

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

ADOPTE la décision modificative budgétaire suivante :

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
INVESTISSEMENT				
R- 024 : Produits des cessions d'immobilisations	0.00 €	0.00 €	0.00 €	2 000.00 €
TOTAL R 024 : Produits des cessions d'immobilisations	0.00 €	0.00 €	0.00 €	2 000.00 €
D-2188 : Autres immobilisations corporelles	0.00 €	2 000.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles	0.00 €	2 000.00 €	0.00 €	0.00 €
Total INVESTISSEMENT	0.00 €	2 000.00 €	0.00 €	2 000.00 €
Total Général		**2 000.00 €**		**2 000.00 €**

Certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Lannion le : 03/07/2026

Délibération n° 2026-07-06

Institution de la Taxe sur la Vacance des Locaux Vacants

Le Maire expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation :

En application de l'article 1406 bis du code général des impôts (CGI), une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) est due pour les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition.

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (« zone tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. Le taux de la taxe est fixé à 17% la première année d'imposition et à 34% à compter de la deuxième année d'imposition. Seules les communes en perçoivent le produit et elles peuvent, sur délibération, augmenter ces taux, respectivement, jusqu'à 30% et 60%.

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (« zone non tendue »), la taxe est due pour les logements vacants depuis au moins deux années au 1er janvier de l'année d'imposition, sous réserve d'avoir été instituée car elle n'est

que facultative. Par délibération, la commune peut instituer la taxe et fixer son taux, sans toutefois excéder le taux de 50%.

▪ Les EPCI à fiscalité propre qui ont adopté un programme local de l'habitat défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent instituer la TVLH, mais uniquement sur les territoires sur lesquels une TVLH communale (de droit ou sur délibération) ne s'applique pas.

▪ La taxe est due par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote qui dispose du logement depuis le début de la période de vacance. Ces dispositions s'appliquent à compter des impositions établies au titre de l'année 2027. Sauf mention contraire, les articles cités dans les développements qui suivent sont ceux du code général des impôts ou de ses annexes. Un décret établit la liste des communes classées en zone tendue et en zone non tendue.

Le Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune et s'imputent sur les attributions mentionnées aux articles L.2332-2 et L.3332-1-1 du code général des collectivités territoriales :

1- Les logements concernés

* Nature des locaux Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons). Conditions d'assujettissement des locaux Logements habitables Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif. Logements non meublés Les logements vacants s'entendent des logements non meublés et, par conséquent, non assujettis à la la taxe d'habitation sur les résidences secondaires en application du I de l'article 1407. Sont exonérés les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

2- Appréciation de la vacance

* Appréciation, durée et décompte de la vacance

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui présente un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (« zone tendue ») : Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins une année. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours de l'année N-1 ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition. Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de l'année N-1 est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence n'est pas considéré comme vacant. Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier de l'année N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la TVLH. La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

▪ Lorsque le logement est situé dans une commune qui ne présente pas un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (« zone non tendue ») : Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant au moins deux années consécutives. Ainsi, pour l'assujettissement à la TVLH au titre de N, le logement doit avoir été vacant au cours des années N-2 et N-1 (« années de référence ») ainsi qu'au 1er janvier de l'année d'imposition. Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant. En revanche, un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme

vacant. Ainsi, indépendamment du fait que le logement soit resté vacant au 1er janvier des années N-2 et N-1, la circonstance qu'il ait été occupé en N-2 ou N-1 pendant plus de 90 jours consécutifs suffit à l'exclure en N du champ d'application de la TVLH. La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens, notamment la déclaration de revenus fonciers des produits de la location, la production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone...

▪ Remarque : pour les impositions établies au titre de 2027, il est tenu compte de la durée de vacance de chaque logement avant le 1er janvier 2027 (article 108 de la loi de finances pour 2026, IX)

* La vacance ne doit pas être involontaire

Le 2° du C du I de l'article 1406 bis précise à ce sujet que sont exclus du champ de la TVLH les logements dont la vacance est indépendante de la volonté du contribuable. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause :

- faisant obstacle à l'occupation durable du logement, à titre onéreux ou gratuit, dans des conditions normales d'habitation ;

- ou s'opposant à son occupation, à titre onéreux, dans des conditions normales de rémunération du bailleur.

Sont notamment concernés :

- les logements ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition ;

- les logements mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

Le Maire précise que le taux d'imposition sera à fixer par délibération avant le 15 avril de chaque année.

Vu l'article 1406 *bis* du code général des impôts,

Après en avoir délibéré,
Le conseil municipal, à l'unanimité,

- **Décide** d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.
- **Charge** le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Sous-Préfecture de Lannion le : 03/07/2026

SIGNATURES :

ÉGAULT Gervais Maire	**BACUS** Marc Secrétaire de séance