







CONSEIL MUNICIPAL DU 23 FEVRIER 2023

PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois février à dix-huit heures trente, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, sous la présidence de M. Patrick BERTHELOT, Maire.

Etaient présents : Tous les conseillers en exercice à l'exception de :

-  Maxime Léonard avec procuration à Patrick Berthelot
-  Typhaine Velly avec procuration à Hervé Le Roux
-  Valérie Pitel avec procuration à François-Xavier Deflou
-  Monique Porcher avec procuration à Philippe Brun
-  Françoise Ségalen avec procuration à Jean-Luc Guénnégues
-  Christian Jacquot avec procuration à Pascal Durand

Formant la majorité des membres en exercice.

Clélia Gaudin a été élue secrétaire de séance.

Excusée : Flavie Robin, Trésorière

Assistaient également à la séance :

Emmanuelle Touchain-Le Gallou, directrice générale des services – Marina Ely, assistante de direction

ORDRE DU JOUR

1. **ADMINISTRATION GENERALE**
 - 1-1) Renouvellement d'une AOT du domaine public maritime, lieu-dit Toul an Trez
 - 1-2) Motion en faveur de l'intégration de la commune de Crozon dans le périmètre des zones tendues
 2. **FINANCES**
 - 2-1) Acceptation par la Ville de Crozon du legs de M. René Cornec (*ajout question supplémentaire*)
- Informations – Article L.2122-22 du C.G.C.T.

En préambule à l'énoncé de l'ordre du jour, M. le Maire sollicite les membres du Conseil municipal pour l'ajout d'une question supplémentaire : Acceptation par la Ville de Crozon du legs de M. René Cornec

Le Conseil municipal donne son accord à l'unanimité.

1 URBANISME

1-1) Renouvellement d'une AOT du domaine public maritime, lieu-dit Toul an Trez

Par arrêté préfectoral du 10 mai 2022, l'autorisation d'occupation temporaire (AOT) d'une dépendance du domaine public maritime pour un ouvrage de protection en enrochements

contre la mer d'une superficie de 3740 m² au niveau du Grand Hôtel de la Mer (n° 2013115-0007 du 25 avril 2013) avait été prorogé jusqu'au 28 février 2023.

Entretemps, le 9 juin 2022, la SCPI Tourisme et Littoral a acquis le Grand Hôtel de la Mer (parcelle cadastrée section HV n° 93) et a fait une demande d'occupation temporaire, au droit du Grand Hôtel de la Mer, d'une dépendance du domaine public maritime pour un ouvrage de protection en enrochements contre la mer comprenant notamment l'escalier monumental, la terrasse et la partie bâtie (superficie totale d'environ 2527 m²).

Il convient donc que la commune de Crozon sollicite une nouvelle autorisation d'occupation temporaire de dix ans de la superficie restante consistant en un ouvrage de protection en enrochements contre la mer de la parcelle HV n° 236 et l'émissaire du ruisseau de Toul an Trez :

- Emissaire du ruisseau de Toul an Trez : 125 m² (25 x 5 m)
- Ouvrage de protection de la parcelle HV n° 236 : environ 1125 m²

Soit une superficie totale d'environ **1250 m²**

Les surfaces visées par la présente sont données à titre indicatif et feront l'objet d'un mesurage contradictoire avec les services de la Direction départementale des territoires et de la mer.

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime initiale avait été délivrée sur cet espace par arrêté préfectoral n° OTM 2002/042-0003 (Référence/2002/cz/n°2) en date du 21 novembre 2002 pour une superficie de 3740 m². Cet espace est déjà constitué par un ouvrage de protection en enrochements et par une canalisation en béton armé (pour ce qui concerne l'émissaire du ruisseau de Toul an Trez).

Débat :

M. Durand indique qu'il a récemment consulté les textes relatifs à la défense du trait de côte et notamment l'ordonnance du 06 Avril 2022, qui précise le retrait des mécanismes de préemption par les communes dans le cadre de la protection contre l'érosion. Il revient sur le point de la semaine précédente avec la vente à un particulier d'une parcelle exposée à l'érosion. Il se pose la question de savoir qui, sur le domaine maritime, finance les ouvrages de protection du trait de côte.

Il souhaite que la commune adopte une position claire sur qui finance quoi.

M. le Maire précise que la commune finance la protection des zones sur lesquelles elle dispose d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire).

M. Durand demande quel était le financement pour le Grand Hôtel de la Mer.

M. Le Maire indique que la SEM a à sa charge la protection de la terrasse, la commune, celle des escaliers. La zone ayant supporté les renforcements provisoires relève du domaine du Département.

Concernant la parcelle n° HV-236, M. Durand considère que la commune va protéger une zone qui n'a plus d'utilité (s'agissant d'un ancien chemin douanier). Dans l'hypothèse où la protection de cette parcelle ne serait plus assumée par la commune, il présume que la défense du site reviendrait à Pierres et Vacances mais se demande avec quel financement.

M. Le Maire réaffirme que ces travaux seraient bien à l'entière charge des propriétaires de la parcelle, donc de Pierres et Vacances.

M. Durand poursuit en indiquant que si demain les propriétaires des habitations abandonnent toute protection, il faut avoir bien conscience de la proximité du domaine public.

Mme Vigouroux intervient en soulignant la nécessité d'anticiper ces mouvements et les problèmes juridiques afférents.

M. le Maire stipule que les différents intervenants anticipent cette problématique puisqu'ils travaillent déjà sur ce sujet majeur mais qu'à cette heure, toutes les réponses ne sont pas connues.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- sollicite une autorisation d'occupation du domaine public maritime pour une superficie d'environ 1250 m² consistant en un enrochement existant destiné à protéger la parcelle HV n° 236 et en l'émissaire du ruisseau de Toul an Trez ;
- autorise M. le Maire à signer tous actes et tous documents et accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

1-2) Motion en faveur de l'intégration de la commune de Crozon dans le périmètre des zones tendues

Crozon, ville-centre de la communauté de communes Presqu'île de Crozon Aulne Maritime est une collectivité confrontée, depuis plusieurs années, à une situation particulièrement complexe.

La commune bénéficie d'une forte attractivité constante qu'elle a du mal à d'assumer :

- Une population multipliée par 5, voire plus durant la saison estivale
- Un pourcentage trop faible de logements à usage d'habitation principale, un manque réel de locatif à l'année, une difficulté à accueillir les saisonniers, ce qui pose problème pour l'économie touristique
- Une tension immobilière persistante du fait des prix d'acquisition et de location inaccessibles pour la majorité des familles souhaitant s'installer sur notre territoire
- Une proportion notoire de résidences secondaires (43% du parc immobilier), parfois vacantes et principalement destinées à répondre à la demande d'hébergement des vacanciers
- Une liste anormalement longue de demandes de logements sociaux, que la commune ne peut satisfaire du fait de la saturation du parc locatif social existant

Les récentes mesures annoncées au travers de la présentation du Projet de Loi de Finances 2023 laissent entendre que les communes cumulant les critères ci-dessus pourraient être considérées en « zones tendues » et bénéficier de la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Compte-tenu de cette possibilité, afin de permettre à la commune de débloquer ce nouveau levier fiscal, destiné principalement au financement de futurs projets immobiliers accessibles,

Le Conseil Municipal requiert instamment que Crozon soit intégré dans le nouveau périmètre des zones tendues et qu'en conséquence, elle figure comme bénéficiaire dans la liste future qui sera établie par décret.

Débat :

Mme Vigouroux indique que cette motion dresse les difficultés d'accès au logement mais reste un préalable. Le tableau présenté la semaine dernière ne montre pas l'engagement de la

commune face à ces enjeux. Hormis les logements « sociaux » attribués selon les critères spécifiques, il apparaît que peu de logements sont prévus avec une accession facilitée à la propriété et des loyers modérés. De récentes décisions prises par la communauté de communes vont d'ailleurs en ce sens.

Mme Vigouroux poursuit son propos en évoquant l'absence de critère de prix alors que les coûts de l'immobilier ont explosé ces dernières années, ce qui risque d'attirer des personnes à fort pouvoir d'achat, acquéreurs d'une résidence secondaire ou d'un logement destiné à la location saisonnière.

Selon Mme Vigouroux, le rôle de la mairie n'est pas de vendre le patrimoine foncier à des promoteurs mais de conserver la maîtrise foncière pour assurer la construction de logements accessibles. Il s'agit de conserver une certaine attractivité des actifs, faute de quoi la commune deviendrait une station balnéaire totalement fermée.

M. le Maire réclame un peu d'objectivité dans la façon de considérer cette problématique. Il indique que depuis 3 ans, la mandature actuelle s'efforce de changer les règles, notamment en approuvant l'application de 40% de logements accessibles dans les futurs programmes immobiliers. Il rappelle par ailleurs que les projets actuels démarrés ne peuvent être modifiés en cours d'opération.

La taxation des logements vacants doit également permettre de remettre sur le marché des logements qui sont inoccupés mais qui appartiennent à des propriétaires. Cela représente une nouvelle opportunité de développer le logement, sans doute à des conditions préférentielles.

M. Guennégues indique qu'au dernier Conseil Municipal, il avait été évoqué la possibilité d'obtenir une modélisation du projet Vinci.

M. Deflou lui confirme cette information et indique que le travail est en cours.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- décide de valider les termes de la motion présentée ci-dessus.

2 ADMINISTRATION GENERALE

2-1) Acceptation par la Ville de Crozon du legs de M. René Cornec

(Question rajoutée à l'ordre du jour du Conseil municipal)

Aux termes d'un testament olographe rédigé le 8 Juillet 2020 et déposé auprès de Maître Foix, notaire à Châteaulin, M. René Cornec a désigné la commune de Crozon comme légataire universel.

Les clauses testamentaires stipulent également que la collectivité aura à charge le règlement de la concession ainsi que l'entretien de la tombe du défunt.

M. René Cornec étant décédé à Crozon le 21 Juin 2022, Maître Hebert, en charge de l'instruction des dispositions testamentaires a établi la composition de la succession comme suit :

Actif :

- ✓ Liquidités à concurrence de 34 289.63€ (détenues à l'office notarial de la Presqu'île)
- ✓ Voiture de marque Microcar
- ✓ Diverses parcelles de terre non constructibles

- ✓ Meubles, présents dans l'appartement du défunt, au 8 rue du Portzic

Passif :

- ✓ Créance récupérable au titre de l'aide-ménagère versée par le Département du Finistère au défunt, d'un montant de 1 717.51€
- ✓ Loyer mensuel de 343.38€ pour l'appartement loué auprès du bailleur social Aiguillon
- ✓ Frais de succession

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- ✓ Accepte le legs de M. René Cornec
- ✓ Supporte tous les frais afférents à ce legs
- ✓ Autorise M. le Maire à signer tous actes et tous documents se rapportant à ce legs

INFORMATIONS GENERALES

- Réunion de quartier à partir du mois de mai
- Avancement du projet du boulo-drome
- Problématique du littoral – réunion du 17 mars
- Résidence séniors, rue Graveran (89 logements - visite en juillet – Mise en service en octobre)
- Retour sur le développement de l'application Intra-muros

Prochain Conseil municipal le 13 avril

La séance est levée à 19h20

A Crozon, le 5 avril 2023

Le Maire,

Patrick Berthelot

