

PROCES-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL DU 20 OCTOBRE 2025

La convocation a été envoyée individuellement à chaque conseiller le mardi 14 octobre 2025 pour le lundi 20 octobre 2025 à 20h30.

Ordre du jour :

- 1 Approbation du procès-verbal de la séance précédente
- 2 Décision modificative 1/2025 budget lotissement
- 3 Décision modificative 1/2025 budget principal communal
- 4 Emprunt Lotissement Coz Pors
- 5 Ligne de trésorerie
- 6 Remboursement de la caution du commerce et du logement Ti Blazenn
- 7 Avenants de prolongation du délai du marché de travaux de rénovation de l'Eglise
- 8 Vente de parcelles du Lotissement Coz Pors
- 9 Application de la franchise en base de TVA lors de la revente d'énergie photovoltaïque de la salle des fêtes
- 10 Participation aux frais de fonctionnement 2024-2025 de l'école privée Sainte-Anne de Plélo
- 11 Modalités de renouvellement du Conseil Municipal des Enfants
- 12 Questions diverses

L'an deux mil vingt-cinq, le lundi vingt octobre à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de SAINT-JEAN-KERDANIEL, légalement convoqués, se sont réunis à la Mairie sous la présidence de M. Jean-Baptiste LE VERRE, Maire.

Présents : Jean-Baptiste LE VERRE, Stéphane BARBIER, Patrick BOURBLANC, Yann FRABOULET, Laure AUREGAN, Benoit DUCHEMIN, Yvon LE CUN, Pascal LEMARCHAND, Claudie LE MEHAUTE, Magali LISCORNET, Yoann MOTTAIS, Marine SALAÛN, Sylvain FRELAUT.

Absente : Mélanie HENRY, non représentée.

Secrétaire de séance : Yvon LE CUN

Mot pour le décès de Sylvie COQUIL et d'Alain COLLET.

DCM2025/064 : APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 15 SEPTEMBRE 2025

Vote	Pour : 13	Contre : 0	Abstention : 0
------	-----------	------------	----------------

Monsieur le Maire soumet pour approbation le procès-verbal du conseil municipal du 15 septembre 2025 et invite les membres présents à faire part de leurs observations.

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

- **ADOpte le procès-verbal du 15 septembre 2025.**

DCM2025/065 : DECISION MODIFICATIVE 1/2025 BUDGET LOTISSEMENT

Vote	Pour : 13	Contre : 0	Abstention : 0
------	-----------	------------	----------------

Monsieur le Maire explique qu'il est nécessaire de prendre la délibération modificative comme suit sur le budget annexe lotissement, les parcelles n'ayant pas été vendues tel que prévu au budget primitif et un nouvel emprunt devant être réalisé, suite au remboursement de celui en place actuellement :

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
R 71355 : Variation des stocks de terrains aménagés				272 409,64
TOTAL R 042 : Opérations d'ordre de transfert entre sections				272 409,64
D 608 : Frais accessoires sur terrains en cours d'aménagement		1 500,00		
R 796 : Transferts de charges financières				1 500,00
TOTAL 043 : Opérations d'ordre à l'intérieur de la section de fonctionnement		1 500,00		1 500,00
D 65822 : Revers. excédent des BA à caractères administratif au BP		17 434,36		
TOTAL D 65 : Autres charges de gestion courante		17 434,36		
D 66111 : Intérêts réglés à l'échéance		1 500,00		
TOTAL D 66 : Charges financières		1 500,00		
R 7015 : Ventes de terrains aménagés			253 475,28	
TOTAL R 70 : Produits de services, du domaine et ventes diverses			253 475,28	
Total FONCTIONNEMENT		<u>20 434,36</u>	<u>253 475,28</u>	<u>273 909,64</u>
INVESTISSEMENT				
D 3555 : Terrains aménagés		272 409,64		
TOTAL D 040 : Opérations d'ordre de transfert entre sections		272 409,64		
R 1641 : Emprunts en euros				272 409,64
TOTAL R 16 : Emprunts et dettes assimilées				272 409,64
Total INVESTISSEMENT		<u>272 409,64</u>		<u>272 409,64</u>

Total Général	<u>292 844,00</u>	<u>292 844,00</u>
----------------------	--------------------------	--------------------------

NB : Tout au long de la phase de travaux et de commercialisation des lots, le stock de terrains aménagés doit faire l'objet d'un financement en investissement soit par une avance remboursable du budget général, soit par un emprunt relais. La valeur du stock de terrains aménagés prévisionnelle pour 2025 est de 272 409,64 €. Dès lors, un emprunt de 200 k€ ne sera pas suffisant pour financer le stock, d'où un déficit temporaire de 72 k€. Le tarif au m² voté permettra à la Commune, quand l'intégralité des terrains seront vendus, de ne pas avoir à subventionner le lotissement (équilibre de la section de fonctionnement).

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

- APPROUVE la décision modificative 1 (DM1/2025) du budget annexe lotissement telle que proposée ci-dessus.

DCM2025/066 : DECISION MODIFICATIVE 1/2025 BUDGET PRINCIPAL

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

La caution d'entrée des locataires présents jusqu'à mi-septembre 2025 du Ti Blazenn n'a pas été inscrite au budget principal. Afin d'en effectuer le remboursement, il convient de prendre la décision modificative suivante :

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
INVESTISSEMENT				
D 165 : Dépôts et cautionnements reçus		10 000,00		
R 165 : Dépôts et cautionnements reçus				10 000,00
TOTAL 16 : Emprunts et dettes assimilées		10 000,00		10 000,00
<u>Total INVESTISSEMENT</u>		<u>10 000,00</u>		<u>10 000,00</u>

<u>Total Général</u>	<u>10 000,00</u>	<u>10 000,00</u>
-----------------------------	-------------------------	-------------------------

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

- APPROUVE la décision modificative 1 (DM 1/2025) du budget principal telle que proposée ci-dessus.

DCM2025/067 : EMPRUNT LOTISSEMENT COZ PORS

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

L'actuel emprunt du Lotissement Coz Pors vient à échéance le 3 novembre prochain. Il reste 200 000 € à rembourser, des parcelles restant encore en vente.

Monsieur le Maire propose de procéder à un nouvel emprunt.

Plusieurs banques ont été sollicitées : La Banque Postale, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel de Bretagne (CMB) ont répondu, sur la base de prêts-relais, et une variante supplémentaire prêt-relais/prêts taux fixe de la part du CMB.

Les différentes propositions et leurs caractéristiques financières sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	<i>Pour rappel, conditions du prêt actuel</i> LA BANQUE POSTALE	LA BANQUE POSTALE		CREDIT AGRICOLE	CREDIT MUTUEL DE BRETAGNE		
		Offre de financemt 1	Offre de financemt 2	Offre de financement	Offre de financemt 1	Offre de financement 2	
Montant de l'emprunt	Initial : 250 000 € - Reste à rembourser : 200 000 €	200 000 €		200 000 €	200 000 €	100 000 €	100 000 €

Durée	3 ans	2 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	7 ans
Taux	Fixe : 3,18%	Euribor 3 mois + marge de 1,20% l'an	Fixe : 3,37%	Euribor 3 mois + marge de 0,85%	Euribor 3 mois + marge de 1,39%	Euribor 3 mois + marge de 1,39%	Fixe : 3,23%
Echéance	Intérêts au trimestre, Rbrst capital in fine	Intérêts au trimestre, Remboursement du capital in fine		Intérêts au trimestre, Rbrst capital in fine	Intérêts au trimestre, Rbrst capital in fine	Intérêts au trimestre, Rbrst capital in fine	Echéance trimestrielle, amortissemnt progressif
Frais de dossier / Commission d'engagement	0,10% du montant du financmt, soit 250 €	0,10% du montant du financement, soit 200 €, payable au plus tard à la date d'effet du contrat		0,20% du montant du financemt, soit 400 €	300 €	150 €	150 €
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360		-	-		
Débloccage / Versement des fonds	3 semaines après la date acceptation de l'offre et au plus tard le 07 déc. 2022	Trois semaines après la date d'acceptation de l'offre et au plus tard le 24 novembre 2025		Progressif sur une période de 36 mois	Possible en plusieurs fois dans un délai de 3 mois à compter de la date de fin de validité de l'offre		
Remboursmt anticipé	Autorisé, sans pénalité, à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du prêt et moyennant un préavis de 35 jours calendaires	Autorisé, sans pénalité, à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le respect d'un préavis de 35 jours calendaires		Possible partiellemt en cours de contrat dès la vente d'un terrain (sans frais)	Remboursement anticipé possible sans frais ni pénalités		-

Vu la proposition commerciale de La Banque Postale en date du 24/09/2025, annexée à la présente délibération dont elle fait partie intégrante,

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

- DECIDE de retenir l'offre de financement 2 de la banque postale, en date du 24/09/2025, pour un prêt de 200 000 € sur 3 ans, à taux fixe de 3,37%, annexée à la présente délibération dont elle fait partie intégrante,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt-relais décrit ci-dessus à intervenir avec La Banque Postale ;
- DONNER HABILITATION à Monsieur le Maire pour procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt-relais ;
- DONNE TOUS POUVOIRS à Monsieur le Maire à cet effet.

DCM2025/068 : LIGNE DE TRESORERIE

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

La ligne de trésorerie permet de faire face aux besoins de liquidités permettant de prendre en charge les différentes factures dans l'attente de la perception des différentes recettes. L'actuelle ligne de trésorerie était proposée par le Crédit Agricole des Côtes d'Armor et arrive à échéance.

La Caisse d'Epargne, le Crédit Mutuel de Bretagne, la Banque Postale et le Crédit Agricole des Côtes d'Armor ont été sollicités pour une ligne de trésorerie d'un montant de 100 000 €.

La Caisse d'Epargne a fait une proposition sur la base de 50 000 € et le Crédit Agricole sur les 100 000 € sollicités.

Vu le code général des collectivités territoriales,

	<i>Pour rappel, conditions de la ligne de trésorerie actuelle CREDIT AGRICOLE</i>	CREDIT AGRICOLE	CAISSE D'EPARGNE
Montant de la ligne de trésorerie	100 000 €	100 000 €	50 000 €
Durée	12 mois	12 mois	12 mois
Taux	Euribor 3 mois + 1,00%	Euribor 3 mois + 1,00%	Ester + 1,20%
Périodicité des intérêts	Trimestrielle	Trimestrielle	Trimestrielle
Calcul des intérêts	Les fonds utilisés portent intérêts du jour effectif de leur mise à disposition sur le compte du comptable assignataire de l'emprunteur jusqu'au jour de leur remboursement effectif sur le compte du prêteur. Les intérêts sont calculés à terme échu.	Les fonds utilisés portent intérêts du jour effectif de leur mise à disposition sur le compte du comptable assignataire de l'emprunteur jusqu'au jour de leur remboursement effectif sur le compte du prêteur. Les intérêts sont calculés à terme échu.	-
Base de calcul	Nombre de jours exacts / 365	Nombre de jours exacts / 365	Nombre de jours exacts / 360
Commission de mise en place / Frais de dossier	0,25% du montant maximal du crédit, soit 250 €, prélevés en une seule fois par débit d'office	0,25% du montant maximal du crédit, soit 250 €, prélevés en une seule fois par débit d'office	700 €
Commission de non utilisation	Néant	Néant	0,20% de la différence entre le montant de la LTI et l'encourt moyen quotidien. Périodicité trimestrielle.

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

- **ACCEPTE** la proposition du CREDIT AGRICOLE pour la ligne de trésorerie de 100 000 € telle que décrite ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le contrat correspondant et l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre des présentes.

DCM2025/069 : REMBOURSEMENT DE LA CAUTION DU COMMERCE ET DU LOGEMENT TI BLAZENN

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le contrat de location-gérance du Ti Blazenn, passé avec la Société LES TROIS CHAUDRONS a été résilié. L'acte contenant la résiliation de la location-gérance a été reçu par Maître DEREL, le 04 août 2025, avec un départ du locataire effectif le 15 septembre 2025.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le Conseiller aux Décideurs Locaux du SGC de Guingamp a indiqué que les titres émis par la commune au nom de la Société LES TROIS CHAUDRONS étaient soldés à la date du 1^{er} octobre 2025 avec un trop versé de 50 € au profit de la Commune.

Le locataire gérant a versé une caution de 10 000 € à l'entrée dans les lieux. Il convient aujourd'hui de libérer la caution, après déduction des réparations effectuées suite aux dégradations constatées :

- Réparation de la porte d'entrée du logement : 324, 50 € TTC – EURL LE QUERRIOU
- Fixation sèche serviette, pot de cantre et couvercle obturateur : 338,11 € TTC – SARL LUBIN

Soit un total à reverser de 9 387,39 € (10 000 € + 50 € - 324,50 € - 338,11 €).

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

- **DECIDE** de restituer 9 387,39 € au titre du dépôt de garantie versé par la Société LES TROIS CHAUDRONS ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire de passer l'écriture comptable en conséquence.

DCM2025/070 : AVENANTS DE PROLONGATION DU DELAI DU MARCHE DE TRAVAUX DE RENOVATION DE L'EGLISE

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Monsieur le Maire indique à l'assemblée que les travaux supplémentaires ont pris du retard pour les lots 1 (maçonnerie) et 3 (couverture), notamment du fait des conditions climatiques et la disponibilité des entreprises.

Le délai contractuel actuel de fin des travaux expirait le 30 septembre 2025. Il est proposé de prolonger ce délai jusqu'au 31 décembre 2025.

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

- **APPROUVE** la prolongation de la durée du marché des travaux de rénovation de l'église pour les lots 1 (maçonnerie) et 3 (couverture) jusqu'au 31 décembre 2025, soit 3 mois supplémentaires ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les avenants correspondants avec chacun des prestataires.

DCM2025/071 : VENTE DE PARCELLES DU LOTISSEMENT COZ PORS

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Conformément à la délibération DCM2023/006 du 23 janvier 2023, Monsieur le Maire rappelle que la vente des 16 parcelles du Lotissement Coz Pors est ouverte à tous depuis le 15 mars 2023.

6 parcelles sont vendues ou en cours (4 – 10 – 12 – 14 – 15 – 16). Des offres ont été reçues pour les lots 9 et 13 :

Candidats	Lot souhaité	Contenance	Prix de vente TTC	Destination
Mme BACHER Salomé 21 bis Le Lannou 22970 PLOUMAGOAR	9	720m ² à 49 €/m ²	35 280,00 €	Résidence principale
M. LE BRIGANT Quentin 55 bis rue de Saint-Brieuc 22170 CHATELAUDREN-POUAGAT	13	610m ² à 49 €/m ²	29 890,00 €	Résidence principale

Vu la proposition d'acquisition du lot 9 présentée par Mme BACHER Salomé,
Vu la proposition d'acquisition du lot 13 présentée par M. LE BRIGANT Quentin,

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

- DECIDE de vendre les parcelles du lotissement tel que proposé ci-dessus ;
- CHARGE Maître DEREL, notaire à Châtelaudren-Plouagat, de rédiger tous les actes dans le cadre de la vente des lots ;
- DONNE TOUS POUVOIRS à Monsieur le Maire pour procéder à la vente de ces parcelles du Lotissement Coz Pors.

DCM2025/072 : APPLICATION DE LA FRANCHISE EN BASE DE TVA LORS DE LA REVENTE D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE DE LA SALLE DES FETES

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que des panneaux photovoltaïques ont été posés sur la toiture exposée sud de la salle des fêtes, avec autoconsommation et vente du surplus.

Compte tenu des recettes annuelles inférieures à 37 500 €, il est proposé au Conseil Municipal de bénéficier du régime de la franchise en base de TVA de plein droit conformément à l'article 293-B du Code Général des Impôts. Par ailleurs, la commune de Saint-Jean-Kerdaniel n'exerce aucune autre activité dans ce même secteur économique entrant dans le champ d'application de la TVA.

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

- DECIDE de bénéficier de la franchise en base de TVA de plein droit conformément à l'article 293-B du Code Général des Impôts.
En conséquence, bénéficiant de la franchise en base de TVA, ce budget ne fera en aucun cas apparaître la TVA sur les factures émises, ces dernières devant comporter désormais la mention « TVA non applicable, article 293-B du C.G.I. (Codes Général des Impôts) » ;
- PRECISE que la présente délibération sera notifiée à Madame la Trésorière, au Chef du Services des Impôts des Entreprises de Guingamp et à l'acquéreur concerné.

DCM2025/073 : PARTICIPATION AUX FRAIS DE FONCTIONNEMENT 2024-2025 DE L'ECOLE PRIVEE SAINTE-ANNE DE PLELO

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Monsieur le Maire présente à l'assemblée la demande formulée par l'école privée Sainte-Anne de Plélo concernant la participation aux frais de fonctionnement des élèves habitant la commune de Saint-Jean-Kerdaniel et scolarisés dans l'école pour l'année 2024-2025.

Il est précisé que le coût moyen départemental pour l'année scolaire 2024-2025 est de :

- Pour un élève de maternelle : 1 600,00 €
- Pour un élève d'élémentaire : 530,00 €

A savoir que cette demande concerne 1 élève de maternelle et 1 élève d'élémentaire à l'école privée Sainte-Anne de Plélo avec :

- Un coût moyen de 1 474,47 € par élève de maternelle ;
- Un coût moyen de 449,63 € par élève d'élémentaire.

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

- DECIDE de participer à hauteur de 1 474,47 € par enfant de maternelle (1) et 449,63 € par enfant d'élémentaire (1) aux frais de fonctionnement de l'école privée Sainte-Anne de Plélo pour l'année 2024-2025, soit 1 924,10 € ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

DCM2025/074 : MODALITES DE RENOUVELLEMENT DU CONSEIL MUNICIPAL DES ENFANTS

Vote

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal des Enfants (CME) a été créé par la délibération DCM2022/064 du 09 novembre 2022. Les modalités de renouvellement ont été établies par la délibération DCM2024/069 du 21 octobre 2024 qui stipule que les enfants de la commune qui le composent sont scolarisés en classe de CM1, CM2, 6^{ème} et 5^{ème} et que la durée du mandat est établie à 1 an renouvelable.

Le CME actuellement en place a été élu le 08 décembre 2024. Il devait être renouvelé à date anniversaire, à savoir en décembre 2025. Afin de ne pas engager la prochaine équipe municipale, il est proposé de prolonger le mandat actuel du CME jusqu'aux prochaines élections municipales de mars 2026.

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

- APPROUVE la prolongation du mandat actuel du Conseil Municipal des Enfants jusqu'aux prochaines élections municipales ;
- PRECISE que les autres dispositions des délibérations DCM2022/064 du 9 novembre 2022 et DCM2024/069 du 21 octobre 2024 restent inchangées.

QUESTIONS DIVERSES

- Restaurant Ti Blazenn
Bonne avancée des différents travaux (plomberie, maçonnerie, isolation, peinture, plaquage).
Inauguration/soirée d'ouverture le vendredi 7 novembre à 19h00.
Fourniture du repas des Aînés le 11 novembre servi à la salle des fêtes.
Ouverture du restaurant le 13 novembre à midi.
- Activités du CME
Visite à la maison de retraite du Val d'Or le 20 novembre (atelier peinture). Préparation de la participation à la cérémonie du 11 Novembre (lecture de textes et chant de la « Marseillaise »).
- Documents à distribuer
Flyer pour l'ouverture du Ti Blazenn, calendrier de collecte des déchets.
- Plan communal de sauvegarde
Concerne les accidents sur la commune ou les intempéries (élaboration d'un plan d'intervention opérationnel).
- Eclairage des abris bus scolaires
Celui de la Barrière Blanche doit être remplacé mi-novembre.
- Travaux de Kerouriou
Finition des travaux pour fin octobre. Réception en novembre. Demande de subvention à finaliser.
- Arrêté préfectoral pour la composition du Conseil Communautaire
1 élu supplémentaire pour représenter la commune, soit 2 élus.

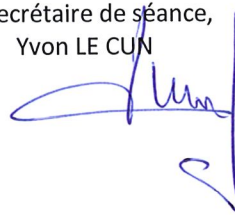
- PLUIH
Du 05/11 au 08/12/2025 : enquête publique. Approbation pour le 3 mars 2026.
- Matériel informatique
Renouvellement effectué pour le secrétariat de la commune dans des conditions satisfaisantes.
- Prochaine réunion du Conseil Municipal
Le 24 novembre 2025.
- Boulistes
Demande de mise à disposition de 8 allées supplémentaires, ce qui coûterait 9 200 € HT. Coût important et emplacement inadapté.

La séance est levée à 22h10.

Le Maire,
Jean-Baptiste LE VERRE



Le secrétaire de séance,
Yvon LE CUN



LE VERRE Jean-Baptiste
Maire



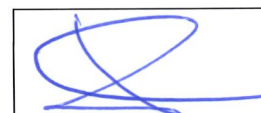
BARBIER Stéphane



BOURBLANC Patrick




FRABOULET Yann



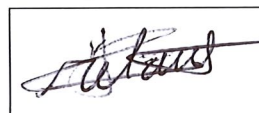
AUREGAN Laure



DUCHEMIN Benoît



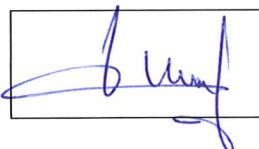
FRELAUT Sylvain



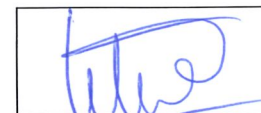
HENRY Mélanie

Absente

LE CUN Yvon
Secrétaire de séance



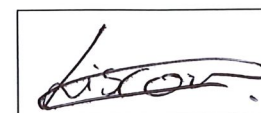
LE MEHAUTE Claudie



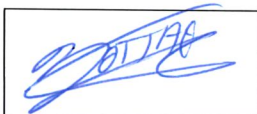
LEMARCHAND Pascal



LISCORNET Magali



MOTTAIS Yoann



SALAÛN Marine



NUMEROTATION DES DELIBERATIONS DU 20 OCTOBRE 2025

DCM2025/064	Approbation du procès-verbal du 15 septembre 2025
DCM2025/065	Décision modificative 1/2025 budget lotissement
DCM2025/066	Décision modificative 1/2025 budget principal communal
DCM2025/067	Emprunt Lotissement Coz Pors
DCM2025/068	Ligne de trésorerie
DCM2025/069	Remboursement de la caution du commerce et du logement Ti Blazenn
DCM2025/070	Avenants de prolongation du délai du marché de travaux de rénovation de l'Eglise
DCM2025/071	Vente de parcelles du Lotissement Coz Pors
DCM2025/072	Application de la franchise en base de TVA lors de la revente d'énergie photovoltaïque de la salle des fêtes
DCM2025/073	Participation aux frais de fonctionnement 2024-2025 de l'école privée Sainte-Anne de Plélo
DCM2025/074	Modalités de renouvellement du Conseil Municipal des Enfants