Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260202-CM2026_02_02_03-DE

PLOUZANE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 33
Présents : 28
Votants : 33
Procuration : 5
Délibération rendue exécutoire le :
Convocation du Conseil Municipal en date du : 26/01/2026
Affichage en date du : 26/01/2026
Publication en date du :

Réception en préfecture :

N° **2026-02-02-03**

L'an deux mille vingt six
Le deux février, à 18 h 30

Le Conseil municipal de la Commune de PLOUZANÉ, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Yves DU BUIT, Maire.

Conformément à l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, tous les membres du Conseil Municipal en exercice sont présents, à l'exception de M. Laurent ABERNOT qui a donné procuration à Mme Hajiba ABOUZ, Mme Florence CANN à M. Jacky LE BRIS, Mme Monique LE BRUN à M. Christophe ENAULT, Mme Cathy LE GALL à Mme Hélène BARDAN et M. Léo ROBERT à Mme Souad DUHAZE.

Secrétaire de Séance : M. Jean-Luc BATANY

Objet : **Mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réhabilitation du phare du Minou et de la tour radar**

Rapporteur : Yves DU BUIT

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de la Commande Publique, et notamment son article L. 2511-3,
Considérant que la commune s'est engagée, à l'issue des travaux en cours de réalisation sur le phare du Minou, à réhabiliter et mettre en valeur, dans une seconde phase, les intérieurs de cet ouvrage,
Considérant qu'il convient de procéder à des travaux de réhabilitation de la Tour Radar, située à proximité immédiate du phare, et contribuant à l'identité du site,
Considérant qu'un contrat peut être conclu avec BMa SPL sans qu'il soit besoin de mettre en œuvre des formalités préalables de publicité et de mise en concurrence,

Monsieur Yves DU BUIT, Maire, expose ce qui suit :

Le site du Minou est un lieu emblématique du Finistère, reconnu pour son patrimoine bâti (phare, fort, sémaphore, blockhaus) et ses espaces naturels préservés. Il attire surfeurs, randonneurs (GR34), touristes et habitants.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260202-CM2026_02_02_03-DE

Il a fait l'objet d'une étude globale (*étude de requalification et de mise en valeur du site réalisée en 2024*) visant à :

- préserver et valoriser le patrimoine naturel, historique et culturel du site ;
- requalifier les espaces publics pour améliorer l'accueil, la mobilité et la qualité paysagère ;
- diversifier les usages : observation, pause, information, loisirs nautiques et pédestres ;
- favoriser la mobilité douce (piétons, vélos, transports en commun) et optimiser les stationnements ;
- rendre le site accessible à tous, y compris aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- mettre en valeur le patrimoine bâti (rénovation, nouveaux usages, parcours patrimonial) ;
- préserver la biodiversité (application de la méthode ERC : éviter, réduire, compenser).

Le périmètre de réflexion de cette étude couvre l'ensemble du site du Minou dans toutes ses dimensions, de la plage à l'actuelle fourrière, du phare au parking et aux accès routiers.

Dans le cadre de cette étude, des « fiches actions » ont été émises afin de décliner les projets d'aménagements des espaces extérieurs qui pourraient être réalisés en parallèle ou à la suite de la rénovation du phare du Minou. ***En parallèle, une étude plus ciblée sur la restauration du phare du Minou a également été menée en 2024.***

Cette étude a porté sur la restauration du phare du Petit Minou dans une démarche de valorisation touristique et patrimoniale. La tempête Ciaran de novembre 2023 ayant fortement endommagé la lanterne, le projet a été accéléré. L'objectif étant de préserver ce patrimoine, d'améliorer l'accueil du public et de permettre une ouverture régulière aux visites.

Le programme de réalisation du projet de restauration du site dans sa globalité a fait l'objet d'un projet de rénovation selon un découpage envisagé en trois phases :

Phase 1 : Restauration du clos couvert :

La phase 1 consiste en la restauration du clos et couvert du phare du Petit Minou : dépollution (désamiantage et déplombage), réfection des étanchéités, restauration des maçonneries et menuiseries extérieures, remise en peinture extérieure, et sécurisation du site. Les interventions sont réalisées dans le respect des techniques patrimoniales et de l'environnement, sur une durée totale de 12 mois (2 mois de préparation, 10 mois de travaux), selon un phasage précis et des lots spécialisés. Cette première phase, directement pilotée par la commune de Plouzané, est d'ores et déjà engagée.

Phase 2 : Aménagements intérieurs du phare et restauration de la tour radar (sémaphore) :

Cette phase concerne deux ouvrages : le phare **et** la tour radar.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260202-CM2026_02_02_03-DE

Le phare :

Concernant le phare, l'objectif est de s'inscrire dans la continuité des travaux de la phase 1 en réalisant les aménagements intérieurs du phare. Ainsi, la phase 2 du projet prévoit l'aménagement du phare du Petit Minou pour l'accueil du public, avec la restitution d'espaces historiques et l'ouverture de la lanterne et du chemin de ronde à la visite panoramique. L'ensemble du programme vise à valoriser le patrimoine tout en offrant une expérience de visite accessible et attractive.

La tour radar :

La tour radar, nommée également Sémaphore en raison de son utilisation passée, nécessite également une restauration du clos couvert. La commune de Plouzané, en lien avec le Conservatoire du Littoral, a identifié la nécessité au regard de l'état de l'ouvrage de mener cette restauration. L'objectif est également de pouvoir accueillir du public à minima au rez-de-chaussée de la tour en salle d'exposition et en option de disposer d'une programmation dans les niveaux supérieurs.

Phase 3 : Aménagement du site : Mise en œuvre des fiches actions :

La phase 3 du projet porte sur la mise en œuvre de tout ou partie des « fiches actions » élaborées dans le cadre de l'étude de requalification et de mise en valeur du site réalisée en 2024. Elles pourraient être déclenchées pour certaines en parallèle de la phase 2 ou dans sa continuité. Le diagnostic met en évidence la richesse patrimoniale du site, mais aussi la nécessité d'une restauration lourde et méthodique pour traiter les désordres, tout en respectant son histoire.

Compte tenu de la complexité de la conduite de ces opérations et de la diversité des interlocuteurs concernés, il est proposé au Conseil Municipal de recourir à un maître d'ouvrage délégué pour mener à bien l'opération dite « phase 2 » :

- avec une tranche ferme : réalisation des études et élaboration des Dossiers de Consultation des Entreprises ;
- avec une tranche optionnelle : suivi des marchés de travaux et de la Garantie de Parfait Achèvement.

Concrètement, un mandat de maîtrise d'ouvrage, conformément aux dispositions du livre IV de la partie 2 du code de la commande publique, consiste à confier à un mandataire, qui l'accepte, le soin de réaliser au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage, la ville de Plouzané, les études et les actes ainsi que les travaux de réhabilitation du phare du Minou et de la tour radar.

Les missions du mandataire se déclineraient comme suit :

Il sera attendu du mandataire une optimisation de l'enveloppe financière afin de diminuer le coût financier de l'opération : toute proposition de solutions permettant des économies ou de susciter une concurrence accrue avec un objectif de baisse des coûts sera donc examinée avec attention. Le mandat sera conclu pour toute la durée de l'opération, depuis la notification au mandataire valant ordre de service de démarrer les missions jusqu'à l'achèvement complet des missions (et notamment jusqu'à la clôture des marchés et garanties de parfait achèvement) et délivrance du quitus à ce dernier.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260202-CM2026_02_02_03-DE

Le Mandataire est responsable de ses missions dans les conditions posées par les articles 1984 à 2010 du Code Civil. De ce fait, il n'est tenu envers le maître d'ouvrage que de la bonne exécution des attributions dont il a été personnellement chargé par celui-ci.

Le mandataire assure seul l'entière responsabilité des missions qui lui sont confiées à l'égard de la ville de Plouzané. A ce titre, il ne peut subdéléguer le mandat de représentation qui lui est confié.

Le mandataire s'engage à tout mettre en œuvre pour réaliser l'opération dans le respect du programme, de l'enveloppe financière et du calendrier prévisionnel définis par la ville de Plouzané.

Il devra en conséquence faire respecter le programme, l'enveloppe financière et le calendrier par tous ses cocontractants et par tous les intervenants de l'opération dans le cadre du mandat.

Il s'engage à ne prendre aucune décision pouvant entrainer le non-respect du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle sans l'accord de la ville de Plouzané. Le mandataire devra informer la ville de Plouzané de toutes les conséquences tant de contraintes nouvelles ou de sujétions imprévues qui seraient envisagées. Le mandataire devra proposer à la ville de Plouzané en temps opportun toutes modifications ou solutions nouvelles qui apparaitraient nécessaires ou simplement opportunes, soit techniquement, soit financièrement, pour adapter le programme de manière optimale. Le mandataire s'engage également à tout mettre en œuvre pour garantir les délais cibles définis par le planning contractualisé avec le titulaire. Le mandataire pourra également faire part de ces alertes au cours des réunions périodiques programmées avec la ville de Plouzané.

En tout état de cause, les parties se rencontreront afin de prévoir, le cas échéant par voie d'avenant, les conséquences de ces retards et les actions correctives à mener. Le mandataire s'engage enfin à se soumettre aux contrôles imposés pas les lois et règlements, à rendre compte de son activité et notamment de l'emploi des fonds mis à disposition pour la réalisation de l'opération sous peine de résiliation du mandat à ses torts et griefs.

Par ailleurs, par sa dimension stratégique, le programme de travaux nécessite une structure de pilotage pérenne, associant des élus thématiques et de proximité.

Des comités de suivi seront ainsi organisés par la Ville de Plouzané en fonction de l'avancement du projet. Ces comités permettront d'articuler toutes les dimensions du projet et de valider les étapes importantes de l'opération. Pourront y être associés les représentants de partenaires extérieurs. Ces comités techniques seront dédiés au suivi de l'opération. Ils seront co-pilotés par le chef de projet de la maitrise d'ouvrage et par le mandataire qui apportera son appui technique.

Les missions confiées au mandataire porteront sur les éléments suivants :

<u>Tranche ferme :</u>

1. Définition des conditions administratives et techniques selon lesquelles les ouvrages seront étudiés et réalisés
2. Préparation du choix du maître d'œuvre ; signature et gestion du marché de maîtrise d'œuvre ; suivi de son exécution ; versement de la rémunération

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260202-CM2026_02_02_03-DE

3. Préparation des marchés d'études complémentaires ; signature et gestion des marchés ; suivi de leur exécution ; versement de la rémunération
4. Préparation du choix, signature et gestion des marchés relatifs aux missions de contrôleur technique, et coordination Sécurité, Protection de la Santé – (SPS) - suivi de leurs exécutions et versement des rémunérations correspondantes
5. Approbation des avant-projets et accord sur les projets
6. Préparation des actes d'urbanisme
7. Préparation du choix des entreprises de travaux
8. Gestion financière et comptable de l'opération
9. Gestion administrative
10.

Tranche optionnelle :

11. Signature et gestion des marchés de travaux, suivi de l'exécution et versement des rémunérations correspondantes - réception des travaux
12. Gestion financière et comptable de l'opération
13. Gestion administrative
14. Assistance pendant la phase de parfait achèvement

A noter que la concertation et la communication relèvent de la maîtrise d'ouvrage et sont donc exclues du champ de l'opération (sauf communication légale). La préparation des opérations de concertation et de communication relatives au projet fera l'objet d'échanges au cours des réunions périodiques programmées avec la Ville de Plouzané. Il est attendu que le projet comprenne des phases de concertation afin d'intégrer des expertises d'usage dans la façon de penser les équipements et les aménagements publics alentour.

Pour l'exécution des missions qui lui sont confiées, le mandataire sera représenté par son représentant légal. Dans tous les actes et contrats passés, il devra rappeler qu'il agit en qualité de mandataire de la ville de Plouzané. Le mandataire représentera la ville de Plouzané auprès des personnes privées et services publics concessionnaires ou autres occupants du domaine public, de l'Etat et de ses services, etc, pour régler toutes questions qui pourraient lui être posées, et pour négocier et régler, pour le compte de la ville de Plouzané et sous son contrôle, les modalités administratives, techniques, financières nécessaires à la réalisation de l'opération.

L'article L. 2511-3 du code de la commande publique écarte de son champ d'application les marchés publics attribués par un pouvoir adjudicateur lorsque celui-ci exerce sur son cocontractant un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services, que ce cocontractant réalise plus de 80 % de ses activités pour lui et que la personne morale contrôlée ne comporte pas de participation directe de capitaux privés permettant une influence décisive.

Ces conditions étant remplies, il est proposé que le contrat de mandat soit conclu entre la commune et BMa SPL sans qu'il soit besoin de mettre en œuvre des formalités préalables de publicité et de mise en concurrence.

Envoyé en préfecture le 09/02/2026
Reçu en préfecture le 09/02/2026
Publié le
ID : 029-212902126-20260202-CM2026_02_02_03-DE

Le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de cette mission se décline comme suit :

Tranche ferme	24 419,00 €
Tranche optionnelle	15 083,00 €
Montant hors T.V.A.	39 502,00 €
T.V.A. au taux de 20 %	7 900,40 €
Montant T.V.A. incluse	**47 402,40 €**

Le montant définitif de l'opération sera déterminé en tenant compte de toutes les dépenses constatées par le mandataire.

Ces dépenses comprennent notamment :

- la rémunération du mandataire au titre des missions qui lui sont confiées,

- le coût des études de conception et travaux de construction des ouvrages, incluant notamment toutes les sommes dues aux maîtres d'œuvre et aux autres entreprises à quelque titre que ce soit,

- le coût lié aux procédures des marchés publics, administratives et règlementaires,

- les impôts, taxes et droits divers dus au titre l'opération,

- le coût des missions de Contrôle Technique, SPS,

- le coût des opérations préalables à la réception des équipements, et, en général, les dépenses de toute nature se rattachant à l'exécution des missions, et qui ne résulteraient pas de manquements à ses obligations de mandataire.

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

- ***APPROUVE*** le principe du contrat de mandat à intervenir, tel que défini dans la présente délibération,

- ***AUTORISE*** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat de mandat à intervenir avec BMa SPL, et d'activer la tranche optionnelle telle que présentée.

Le secrétaire de séance,

Jean-Luc BATANY

MAIRIE DE PLOUZANÉ 29 (Finistère)

Pour extrait conforme,
Plouzané, le 3 février 2026
Le Maire,

Yves DU BUIT