

# CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 24 AVRIL 2017

Le quatorze Avril, convocation du **Conseil Municipal** adressée individuellement à chaque conseiller pour le **LUNDI 24 AVRIL 2017 A 18 HEURES 30**

## **ORDRE DU JOUR :**

- *Adoption du procès-verbal de la séance du 20 Mars et du 21 Mars 2017*

### **1 - FINANCES**

- 1.1 Vote des taux fiscaux 2017

### **2 - INTERCOMMUNALITE**

- 2.1 Concession du lotissement du Buchonnet à Baie d'Armor Aménagement

Le **Lundi 24 Avril**, le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur **Michel HINAULT**.

### **Etaient présents :**

Michel HINAULT, Catherine RIVIERE, Alain THORAVAL, Sylvia PAULIN-VERDIER, Dominique FEIGEAN, Elisabeth JOUAN, Jean-Yves MARTIN, Annick GLATRE, Pierre RAULT, Mariannick PRIGENT (ac 2.1) Jean-François ROLLAND, Françoise DUVAL, Daniel OGIER, Pierrick LE GORREC, Frédéric LE TIEC, Christine LE MAU-ANDRIEUX, Laurence LE GOFF, Sandrine KERGADALLAN, Laëtitia LE GUEN, Annie PIHAN, Fernand ROBERT, Maryvonne BALLAY, Fabrice BOULIOU, Laurent BOULAY.

### **Absents :**

*Denis HAMAYON procuration à Michel HINAULT*  
*André RABET procuration à Laurent BOULAY*  
*Denis MARC*

**Secrétaire : Laurent BOULAY**

## **1.1**

### **VOTE DES TAUX 2017**

Dans le cadre du Pacte de confiance et de gouvernance, les Communes sont appelées à modifier leurs taux de fiscalité en fonction des nouveaux taux de Saint Brieuc Armor Agglomération, afin d'éviter les effets de la fusion intercommunale sur les cotisations des ménages.

Les taux moyens pondérés de Saint-Brieuc Armor Agglomération ont été notifiés :

TH	TFB	TFNB
13,30%	0,882%	7,32%

Ceux-ci impliquent une baisse des taux communaux, et de la compensation par l'EPCI pour garantir à la commune des recettes identiques au montant calculé avec le maintien des taux, conformément aux engagements annoncés lors du débat d'orientations budgétaires et du vote du budget.

Par conséquent les taux proposés au vote sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Bases notifiées	Taux		Produit attendu
		2016	2017	
Taxe d'habitation	5 069 000	20,20 %	20,10 %	1 018 869
Taxe foncière propriétés bâties	7 453 000	23,99 %	23,54 %	1 754 436
Taxe foncière Propriétés non bâties	88 300	104,67 %	103,75 %	91 611
Total du produit fiscal 2017				2 864 916

Cette baisse induit une diminution de produit fiscal attendu de 39 420 € qui sera donc compensée par Saint-Brieuc Armor Agglomération sur l'attribution de compensation (DAC) à hauteur de 38 377 € compte tenu du calcul sur les bases fiscales définitives de 2016.

La modification budgétaire correspondante sera inscrite dans la prochaine décision modificative.

***Le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité,***

***ADOpte cette proposition, et  
FIXE les taux de fiscalité pour 2017 conformément au tableau présenté supra.***

## 2.1

-----

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**CONVENTION AVEC BAIE D'ARMOR AMENAGEMENT**  
**Gare- Nord (lotissement du Buchonnet)**

Par délibération du 11 décembre 2015 le Conseil municipal décidait de concéder à la Société publique locale (SPL) "Baie d'Armor Aménagement", dont la commune est actionnaire, l'opération consistant en la réalisation du lotissement du Buchonnet.

La signature de la convention de concession était suspendue à l'obtention du Permis d'aménager. Cette condition étant remplie, il est aujourd'hui possible d'entériner.

Cependant, comme suite à l'abandon du projet de collège sur le site, par le Département, il convient d'en adapter les termes pour tenir compte de cette modification de périmètre. Quelques adaptations mineures doivent également être insérées.

Il est rappelé à l'assemblée que le dispositif intègre le financement de l'ensemble de l'opération, compris l'acquisition de l'assiette foncière et la commercialisation des terrains.

Comme prévu initialement, la rémunération de la SPL, telle qu'elle est proposée dans le cadre de la présente convention de concession, comprendra l'ensemble des travaux réalisés pour le compte de l'opération. Le concessionnaire remboursera à la commune les premiers honoraires facturés au titre de la délégation simple.

La convention complète pourra être transmise par courrier électronique aux conseillers qui en feront la demande auprès du secrétariat de la mairie ([dgs@ville-yffiniac.fr](mailto:dgs@ville-yffiniac.fr)).

Ses principales dispositions en sont résumées ici :

### **Partie 1 :**

**Objet de l'opération :** Celle-ci prévoit l'aménagement du lotissement du Buchonnet ce qui comprend l'ensemble des travaux de voiries et réseaux internes, des espaces libres et toutes installations destinées à répondre aux besoins des futurs habitants.

Il est toutefois précisé ici que le périmètre de l'opération habitat ne porte que sur 71 918 m<sup>2</sup> sur un total, objet du portage foncier, de 74.692 m<sup>2</sup>. La différence est, pour partie, située en zone N au PLU et le reste, en front de rue, est voué à l'élargissement de la rue du Haut des Champs. Il sera effectué une rétrocession à l'euro symbolique de ces espaces.

**Missions du concessionnaire et engagements du concédant :** Le concessionnaire acquiert les biens et droits immobiliers du périmètre de l'aménagement, procède aux études, réalise les travaux, assure la conduite et la gestion de l'ensemble de l'opération.

Le concédant (la Commune) recueille les autorisations nécessaires, notamment en matière d'urbanisme, assure la mise en œuvre des équipements situés hors périmètre mais nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la zone (extensions de réseaux, accès viaires en particulier).

La nouvelle mouture prévoit le rachat par la collectivité des biens immobiliers et frais engagés *"dans le cas d'un refus ou d'une autorisation portant préjudice à l'équilibre général de l'opération"*.

**Durée :** Elle est fixée à 6 ans mais pourra donner lieu à prorogation (s) par avenant (s) si l'opération n'était pas terminée dans les délais prévus.

### **Partie 2 :**

**Validation de l'avant-projet :** Il est validé par le concédant selon un échéancier établi en concertation entre les parties et, le cas échéant, les autres destinataires des ouvrages.

**Exécution des travaux :** Le concessionnaire est le maître d'ouvrage ; le concédant dispose toutefois d'un droit d'accès aux documents liés aux travaux ainsi qu'aux réunions de chantier. Il ne peut en revanche pas intervenir directement auprès des entreprises.

**Cession des lots :** Le concessionnaire informe annuellement la commune des ventes réalisées au cours de l'exercice écoulé (noms des attributaires, prix et modalités de paiement).

**Remise des ouvrages :** Les ouvrages (infrastructures de voiries, réseaux, espaces libres et installations) seront remis à la commune et aux propriétaires des réseaux après réception des travaux.

### **Partie 3 :**

**Modalités financières :** L'opération est financée par la vente des lots. Le concessionnaire gèrera au mieux la trésorerie de l'opération en contractant au besoin avec un établissement financier. Il produira des comptes rendus à chaque fin d'exercice qui seront soumis au Conseil municipal pour approbation, ainsi que des bilans prévisionnels pour l'exercice à venir.

**Garanties d'emprunts :** la commune cautionne à hauteur de 80% les emprunts qui sont contractés par le concessionnaire pour assurer la trésorerie de l'opération.

**Rémunération :** la rémunération du concessionnaire, qui sera financée sur le budget de l'opération est fixée à 12,5 % du montant HT, pour la réalisation des aménagements et à 4% du prix de vente des lots pour ce qui concerne leur commercialisation.

#### **Partie 4 :**

**Expiration de la concession :** A l'expiration de la concession, le concessionnaire dresse le bilan de clôture qui est approuvé par le concédant.

La collectivité devient, le cas échéant, propriétaire des biens non commercialisables et, le cas échéant des biens destinés à être cédés (non encore vendus).

Concernant les biens commercialisables, le transfert de propriété sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à leur valeur vénale, tenant compte de la référence au dernier compte rendu annuel approuvé.

En cas de litige cette valeur peut être fixée par commission d'une expertise ou par voie judiciaire.

**Solde de l'opération :** l'affectation du solde (positif ou négatif) sera décidée par décision de la commission technique de la SPL, à laquelle le Maire est associé, conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

#### **Partie 5 :**

**Pénalités :** le concessionnaire supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

**Désignation du représentant du concédant :** le Concédant désigne le Maire avec faculté de déléguer toute personne de son choix comme étant la personne compétente pour le représenter, notamment pour donner l'accord du concédant sur les avant-projets, les remises d'ouvrage qui le concernent, les attributaires de terrains...

#### **Annexes :**

1. périmètre de l'opération
2. permis d'aménager- Programme global des équipements - Plan de composition - Règlement
3. programme des équipements à la charge du concessionnaire
4. programme des équipements à la charge du concédant
5. Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels
6. Calendrier

***Le Conseil Municipal,***

***Après en avoir délibéré, à l'unanimité :***

- ***CONCEDE à la Société publique locale Baie d'Armor Aménagement l'opération d'aménagement du secteur dit de la Gare Nord qui concerne la réalisation du lotissement dit du Buchonnet ;***
- ***AUTORISE le Maire à signer la convention de concession après prise de connaissance de l'ensemble des éléments d'appréciation et notamment des annexes 2, 3 et 4 sus évoquées ainsi que tous les documents utiles à la mise en œuvre de ce dispositif ;***

- ***FIXE la rémunération du concessionnaire à 12,5% du montant des travaux et 4% des prix de vente des lots conformément à l'article 20 de ladite convention ;***
  - ***ACCORDE la garantie de l'emprunt qui sera contracté auprès de la Banque Populaire de l'Ouest par le concessionnaire pour assurer la trésorerie de l'opération conformément à l'article 19 de ladite convention, à hauteur de 80 %, et autorise le Maire à signer les documents correspondants ;***
  - ***DESIGNE le Maire pour participer aux travaux du Comité technique de la Société publique locale Baie d'Armor Aménagement (article 6 du règlement intérieur) ;***
  - ***DESIGNE le Maire pour participer ou se faire représenter à la Commission d'appel d'offres de la Société publique locale lorsqu'elle examinera les commandes relatives à l'opération***
-