

Procès-Verbal du Conseil Municipal du 13 Mars 2015

Le treize mars deux mille quinze, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Pont-Château, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle de Coët-Roz, en session ordinaire, sous la présidence de Mme Danielle CORNET, Maire

Étaient Présents : Mmes Danielle CORNET - Sylvie MORAND - Claudie MAHE - Muriel MAHE - Margareth ABOT - Annie PRIOUX-TERRIENNE - Roselyne DAUFFY - Vinciane SEKHRI - Angélique BLANCHARD - Marie-Christine BRIAND - Annaïg GICQUEL - Jacqueline LEROUX-GUILLE

MM. Paul LONGATTE - Stéphane POILVE - Arnel MOYON - Sébastien SOURGET - Christian BURLLOT - Jean-Philippe LEVESQUE - Claude MEYE - Marc FOUCAULT - Mikhaël COUTURIER - Arnaud GUIHENEUF - Michel MENARD - Bernard CLOUET - Denis RIMBERT

Excusés :

Mme Tiphaine TEHERY (qui avait donné procuration à M. Christian BURLLOT)
Mme Vanessa LEBEAU (qui avait donné procuration à Mme Claudie MAHE)
Mme Lucie LEGUEN (qui avait donné procuration à Mme Danielle CORNET)

Absent :

M. Gabriel DUVAL

Secrétaire de Séance : M. Arnaud GUIHENEUF

Effectif légal :29
Nombre de présents :25
Nombre de pouvoirs : 3
Quorum :15
Date de convocation :06/03/2015

Sommaire

Désignation d'un secrétaire de séance

Approbation du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2015

Information des décisions prises par le Maire

Présentation M. SCHMITT / Consultant Finances / Analyse rétrospective et prospective.

2015-09 Débat d'Orientations Budgétaires 2015

2015-10 Fixation des Tarifs 2015 / Fête Foraine et cirques

2015-11 Participation aux frais de restauration scolaire/Écoles privées

2015-12 Subvention 2015 au Comité de Jumelage

2015-13 Cession gratuite/Terrain d'assiette du futur Collège/Conseil Général

2015-14 Lancement de la procédure de consultation/Choix concessionnaire d'aménagement/ZAC Coët-Rozic

2015-15 Acquisitions foncières/Extension du réseau d'eaux usées/Poste de refoulement/Saint Roch

2015-16 Servitude de tréfonds/Extension du réseau d'eaux usées/Passage canalisation/Saint Roch

2015-17 Modification de la délibération du 26 novembre 2013/Echange foncier/Chemin des Centrais

2015-18 Modification délibération du 1^{er} juillet 2014/Constitution servitude/Rue de la Cadivais/Futur collège Landas

2015-19 Mise en œuvre de la Loi PINEL/Demande d'agrément auprès du Préfet

Actualités des dossiers en cours

Désignation d'un secrétaire de séance

Conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), il convient de procéder à la nomination d'un secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Monsieur Arnaud GUIHENEUF pour assurer ces fonctions.

Approbation du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2015

Mme Le Maire après avoir demandé si des observations sont à formuler met le procès-verbal de la séance du 27 janvier 2015 aux voix.

En préambule, Mme le Maire souhaite préciser les termes de l'article 18 du règlement intérieur du conseil municipal qui stipule que 'les délibérations donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal des débats sous forme synthétique'. Les interventions écrites lues d'un seul tenant en séance seront donc dorénavant résumées car il est désagréable d'en retirer l'essentiel en temps réel et donc d'engager un échange.

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Information des décisions prises par le Maire

Signature d'un contrat avec le cabinet PROTECTAS Assurances :

Dans le cadre du renouvellement des contrats d'assurance au 1^{er} janvier 2016, la commune a confié une mission d'étude et de conseil à ce cabinet avec pour objet de définir les besoins, d'organiser la consultation des assureurs, d'analyser les offres et de mettre en place les garanties retenues. Le coût de la mission est de 5 400 € TTC.

Arrêté de Mme le Maire en date du 10 mars 2015 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera du 30 mars 2015 jusqu'au 30 avril 2015 en Mairie.

Signature d'un contrat avec la SELA pour une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le projet urbain de l'Ilot du Centre afin d'établir un diagnostic, de définir le projet urbain actualisé, de retenir les prestataires et d'assurer un suivi de la réalisation du projet défini.

Présentation M. SCHMITT / Consultant Finances / Analyse rétrospective et prospective.

2015-09 Débat d'Orientations Budgétaires 2015

Rapporteur : **M. POILVÉ, Adjoint aux Finances**

Conformément au Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 2312-1a institué par la loi n° 92-125 du 6/02/1992, il appartient au Conseil Municipal de débattre des orientations budgétaires dans un délai de 2 mois précédant l'examen des budgets.

M. Poilvé, Adjoint aux Finances, présente les budgets annexes.

Budget assainissement : il précise que le montant de la dette au 1^{er} janvier 2015 diminue de 2,8M€ à 2,4M€. Au cours des mois à venir, le programme des travaux lancé sur Saint-Roch et Saint-Guillaume devrait se terminer. Les études pour la prochaine programmation vont être lancées.

Budget de la salle de spectacles du Carré d'argent : il précise que la subvention d'équilibre a été de 305.000€ en 2014, que les charges de fonctionnement ont été stables, les charges de personnel en hausse de 14% en raison des absences pour maladie longues ; il souligne également que les recettes ont augmenté de +43%. L'objectif 2015 est de maintenir au même niveau la subvention d'équilibre.

Budget de la Chasselandière : Le coût principalement lié aux achats de terrains et aux intérêts d'emprunts représente 490 000 € pour une recette actuelle de 90 000€ enregistrée en 2012 et liée à la cession de l'emprise foncière nécessaire à la future gendarmerie, dont le projet est porté par la Communauté de Communes. Sur ce secteur géographique situé entre le clos de Bel Air et la Joubrais, il reste un potentiel foncier disponible de 8,6 hectares. Une réflexion est à lancer sur l'avenir du site.

M. Poilvé poursuit par une rétrospective du budget principal.

Pour la répartition des impôts et taxes, seul le produit de la fiscalité directe est variable et représente 64% du total des recettes. L'évolution des produits fiscaux depuis 2008 est constante hormis un décrochage en 2013. Le produit de la fiscalité directe varie en fonction : des bases physiques, du taux d'augmentation forfaitaire des bases fixé par l'Etat et du taux communal. En 2010 et en 2014, le niveau des bases physiques diminue ainsi que le taux forfaitaire fixé par l'Etat. Ces baisses ont été compensées par l'augmentation du taux communal. L'augmentation des bases dépend essentiellement du nombre de constructions neuves. Le ralentissement du nombre de permis de construire depuis 2013 entraîne une faible progression des bases ces prochaines années.

La population de Pont-Château a été estimée au 1^{er} janvier 2015 à 10.273 habitants, la commune est donc classée dans la strate des communes de 10.000-20.000 habitants. Pontchâteau a des dotations inférieures de 10% à la moyenne des communes de cette strate.

En simulant la recette communale en fonction des moyennes constatées ailleurs, Pont-Château a des recettes inférieures de près d'1M€ par rapport à une commune se situant dans la tranche de 5000-10.000 habitants et de près de 1.6M€ par rapport à une commune de la strate des 10.000-20.000 habitants.

En comparaison avec les autres communes, le montant des bases par habitant et le taux de la taxe sur le foncier bâti sont plus faibles à Pont-Château. Ceci contribue à diminuer la capacité d'investissement de la commune. L'attribution de compensation versée par la communauté de communes est fixe, les droits de mutation varient en fonction du nombre des transactions immobilières. Le montant du FPIC (Fond de Péréquation Intercommunal) est déterminé par l'Intercommunalité et devra faire l'objet d'une attention particulière.

Pour les dépenses, il souligne une quasi stabilité de la répartition des dépenses entre 2008 et 2014. En 2014, les charges générales ont été maîtrisées (+0.9%) ; celles-ci avaient augmenté en moyenne de 5.6% entre 2008 et 2013.

Le poids de la masse salariale est inférieur à la moyenne constatée pour les communes de même strate. En 2014, l'augmentation des charges de personnel est due à la mise en place de la réforme des rythmes scolaires, aux remplacements pour arrêt maladie et au Glissement Vieillesse Technicité (GVT) (+6.7%).

La hausse des autres charges est essentiellement due à la subvention cyclo-cross (+7.3%).

Les charges financières, bien qu'en baisse (-0.9%), constituent une charge importante pour la collectivité. Nous rembourserons plus de 3.3 M€ d'intérêts d'emprunts entre 2013 et 2020.

De 2008 à 2013, les dépenses ont augmenté plus vite que les recettes; il en résulte une capacité d'investissement inférieure à la moyenne. En 2014, l'écart entre l'augmentation des dépenses et les recettes s'est resserré

La dette passera de 12M€ en 2014 à 10.5M€ en 2015. Jusqu'en 2018, le remboursement 'intérêts et capital' sera supérieur à 1M€ ; l'impact sur la CAF nette (Capacité d'Autofinancement) est important. M. Poilvé rappelle les termes du DOB 2014 qui prévoyait un capital à rembourser de 10.073.789€. On constate aujourd'hui un écart de 500.000€ avec cet objectif, avec un nouvel emprunt de 300.000 € ayant dû être contracté au 5/12/2013. Les indicateurs montrent une stabilité de l'épargne de gestion et une hausse de la CAF grâce notamment aux travaux réalisés en régie (85.000€).

Il faut souligner la rigidité des charges structurelles (qui correspond à la couverture des charges par les produits). Cet indicateur se stabilise en 2014 après une détérioration depuis 2011. L'indicateur portant sur le nombre d'années nécessaires pour rembourser la dette a frôlé le seuil d'alerte en 2012. Il est aujourd'hui de 6.6 années contre 3.5 années en moyenne ; cet indicateur s'est cependant nettement amélioré.

En conclusion, M. Poilvé souligne la baisse des recettes, et notamment des dotations depuis 2014, mais aussi en raison d'un ralentissement de l'évolution des bases fiscales avec un nombre de constructions neuves beaucoup plus faible.

Depuis 2008, les dépenses qui sont inférieures à celles des communes de même strate ont cependant augmenté plus vite que les recettes.

La dette a un fort impact sur les finances et limite les capacités d'emprunts futurs. De plus, la dette est jeune (3.3M€ d'intérêt entre 2013 et 2020).

Le DOB se poursuit par une intervention de M. Schmitt, consultant en finances publiques.

M. Schmitt précise qu'il travaille avec la commune depuis plusieurs années, sa mission étant prise en charge financièrement par la Communauté de Communes. Il intervient pour la 1^{ère} fois en séance du conseil municipal de Pont-Château.

Il présente le contexte des finances communales.

Un premier objectif de réduction des déficits publics avait été fixé pour 2014 entraînant une première baisse des dotations de 1,5 milliards d'€. La Loi de Finance pour 2015 prévoit une nouvelle réduction du déficit public pour le ramener sous la barre des 3% en 2017. Un programme d'économie supplémentaire de 50 milliards d'€ sera mis en œuvre de 2015 à 2017 avec une baisse des dotations de 3.7 milliards dès 2015. Pour la commune de Pont-Château cela représente une perte de concours financier de 480 000 € sur les 3 années à venir.

Le FPIC (Fond de Péréquation Intercommunale) a été créé en 2012 pour permettre une réduction des inégalités entre communes sur l'ensemble du territoire national avec un transfert de ressources des communes riches vers les communes moins riches. Ces fonds sont gérés par l'Intercommunalité qui en retourne une partie directement aux communes conformément aux règles de répartition qu'elles ont elles-mêmes adoptées. Cependant, ces conditions d'attribution du FCPI vont vraisemblablement changer dans le futur et il faut rester vigilant dans l'attente des nouveaux textes.

En ce qui concerne les valeurs locatives en 2015, le coefficient de revalorisation a été fixé à + 0.9% (+1.8% en 2013). Cela représente une perte de recette de 80.000€ pour Pont-Château, soit 3 points de fiscalité environ. Cette faible revalorisation est aggravée par une diminution du nombre de constructions.

Le passage de la Commune à plus de 10.000 habitants a produit un effet de seuil défavorable en matière de dotation de l'Etat.

Côté FCTVA, l'Etat annonce que le taux passerait de 15.761% à 16.404% en 2015.

M. Schmitt poursuit en présentant 3 hypothèses d'augmentation des taux d'imposition. Ces 3 scénarii sont établis avec des charges de personnel majorées de 3% par an afin de couvrir le GVT et d'intégrer la réforme des rythmes scolaires en année pleine.

Le scenario 1 porte sur une augmentation de la fiscalité de 2% par an de 2015 à 2017, avec une capacité d'investissement limitée à 1M€. Dans ce scenario, on constate que le niveau d'autofinancement diminue régulièrement pour atteindre celui d'une commune de moins de 5.000 habitants.

Le scenario 2 porte sur une revalorisation de la fiscalité locale à 3% par an. Cela donne un autofinancement de 760.000€ qui reste très moyen pour une commune de 10.000 habitants dont l'objectif est d'atteindre 1M€. Cette revalorisation représente de 2€ par mois pour un locataire et 3€ par mois pour un propriétaire.

Le scenario 3 porte sur une revalorisation de la fiscalité locale à 4.5% par an. Ce scénario améliore nettement la capacité d'autofinancement et présente un bon niveau en 2017 pour atteindre 905.000€.

En conclusion, M. Schmitt souligne qu'une augmentation de la fiscalité locale de 2% ne compense pas la baisse des recettes et l'augmentation des charges. Il faut par ailleurs absolument consolider le FPIC pour avoir un niveau comparable à aujourd'hui.

M. Ménard remercie M. Schmitt pour la clarté de son exposé. Les chiffres présentés correspondent aux chiffres qu'ils avaient présentés, les interprétations de M. Schmitt des ratios sont clairs et non biaisés, et semblent être sortis de leurs documents de campagne distribués en mars 2014. Ils confirment ce que dit aussi Mme Roques, à savoir que les frais de fonctionnement sont très faibles, que les recettes fiscales sont inférieures à la moyenne (bases et taux) tempérées par des revenus plus faibles pour les pontchâtelains. Les marges de manœuvre sont limitées par la baisse des dotations (- 480.000€ pour les 3 ans à venir), plus que par le montant de l'annuité des emprunts. Cette baisse devrait être dénoncée par tous les élus de ce conseil municipal car elle est brutale et aveugle, et apparaît comme une sanction pour 25 ans de bonne gestion. En ce qui concerne la dette, avec le règlement par les partenaires des subventions acquises en 2013 et le FCTVA 2013, le remboursement du prêt relais a pu être largement effectué et la dette annoncée à 1027€/habitant n'est pas loin de 1030€/habitant qu'ils avaient programmée au DOB 2008, il y a plus de 7 ans, et ceci avec une annuité par habitant (134€) dans la moyenne.'

M. Clouet considère quant à lui que les mesures gouvernementales portant à 11mds les économies à faire réaliser par les collectivités locales sont une ineptie totale. 35 conseils généraux ont voté leur BP 2015 en décembre 2014 et se trouvent aujourd'hui en équilibre instable. Le conseil général de Loire-Atlantique a permis la construction du viaduc pour 15M€, dont seulement 5% est resté à la charge de la commune. Ce ne sera plus possible demain, les collectivités locales n'en auront plus les moyens. Il remercie M. Schmitt pour son excellente présentation. Il n'est pas nécessaire de faire des perspectives, le Gouvernement n'est pas réaliste. Déjà 1.000 communes sont dans le rouge avant même de commencer l'année budgétaire 2015.

Mme Cornet remercie M. Poilvé et M. Schmitt pour leur présentation respective, dont chaque élu a eu un exemplaire. Ce document sera également mis en ligne sur le site internet de la

commune. Des leviers sont nécessaires pour maintenir un niveau d'investissement pour préparer l'avenir de Pont-Château. L'exercice reste délicat, d'autant que certaines incertitudes subsistent sur le FPIC.

M. Poilvé reprend le cours du DOB en présentant les perspectives 2015.

Pour le fonctionnement, les recettes 2015 portent sur le fonds d'amorçage estimé à 70.000€, l'aide spécifique rythme éducatif versée par la Caisse d'Allocations Familiales dans le cadre de la mise en place des Temps d'Activité Périscolaire, la revalorisation des bases fiscales de + 0.9%, la perte du loyer versé par la communauté de communes pour l'occupation des locaux de la maison de l'économie qu'ils ont quittée, le FPIC avec une évolution possible et une baisse de la dotation forfaitaire.

Les dépenses prennent en considération sur une année pleine le temps périscolaire, l'évolution de la masse salariale, le renouvellement des contrats d'association avec les écoles privées, le recensement de la population et l'organisation des élections départementales. Entre 2012 et 2017 la baisse des dotations de l'Etat représente 533.000 € ; cette baisse a un impact immédiat sur la CAF.

En synthèse, M. Poilvé souligne que la construction d'un lycée sur Pont-Château devrait accroître l'attractivité du territoire. La mutualisation avec les autres communes pour obtenir des économies d'échelle devient impérative. La recherche d'économies de fonctionnement doit être un effort collectif et continu. Les services municipaux y travaillent avec par exemple l'optimisation de l'éclairage public, la gestion budgétaire par pôle, l'application stricte des dérogations scolaires et la recherche de mutualisation avec les autres communes.

Pour les projets d'investissement, il convient d'anticiper le financement et d'analyser très en amont la conception initiale. Les orientations majeures prévoient l'implantation d'un nouveau collège en 2016, l'anticipation du financement du futur groupe scolaire primaire, des nouveaux projets immobiliers (ilot du Centre, ZAC de Coët Rozic), le lancement d'études (révision du PLU, plan d'assainissement 2017-2022, aménagement de la route de Vannes, mobilité et cheminements doux) et la rénovation du site internet de la Mairie.

En conclusion, Mme Cornet insiste sur l'importance d'avoir des projets qui répondent au plus près aux préoccupations des citoyens et de privilégier ceux qui ne génèrent pas de frais de fonctionnement. Ces orientations doivent permettre de consolider l'autofinancement. Pour le projet de groupe scolaire primaire, il conviendra de prioriser et de phaser ce projet de plus de 4M€ ; l'analyse est en cours. L'année 2015 sera une année de lancement d'études permettant de jalonner les projets en accord avec les possibilités de financement de la Commune. Il faudra redoubler d'efforts pour trouver des subventions afin d'alléger le financement des projets.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Emet des observations et entérine le fait que le débat d'orientations budgétaires 2015 préconisé par l'article L 2312-2 du Code Général des Collectivités Territoriales a eu lieu dans les délais prévus.

2015-10 Fixation des Tarifs 2015 / Fête Foraine et cirques

Rapporteur : **M. POILVÉ, Adjoint aux Finances**

Il est nécessaire de réviser les tarifs des emplacements des manèges et stands liés à la fête foraine pour l'année 2015.

Emplacement Manèges / Stands	Unité	Tarifs 2014	Nouveaux Tarifs
Manèges	M ²	3.30 €	3.60 €
Autres Stands	M ²	4.60 €	4.90 €
Montant Minimum d'Encaissement		50.00 €	55.00 €

La commission Finances réunie en date du 3 mars 2015 a examiné ce dossier.

M. Poilvé, Adjoint aux Finances, donne lecture des propositions de tarifs.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Approuve et vote les tarifs 2015 municipaux relatifs à l'occupation du domaine public lors de la Fête Foraine de Pâques 2015 comme présentés ci-dessus

2015-11 Participation aux frais de restauration scolaire/Écoles privées

Rapporteur : **M. POILVÉ, Adjoint aux Finances**

Chaque année, la commune participe aux frais de cantine des écoles privées par le versement d'une subvention :

	2014	Proposition 2015
Ecole Saint-Joseph	56 118 €	56 118 €
Ecole Notre Dame de Lourdes	15 195 €	15 195 €

La commission Finances réunie en date du 3 mars 2015 a examiné ce dossier.

M. Poilvé, Adjoint aux Finances, donne lecture des montants proposés en accord avec les directions d'écoles. Il souligne la stabilité des subventions pour 2015.

Cette question est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Accepte le versement d'une subvention pour la participation aux frais de cantine des écoles privées comme indiqué ci-dessus.

+++++

2015-12 Subvention 2015 au Comité de Jumelage

Rapporteur : **M. POILVÉ, Adjoint aux Finances**

En vue de l'organisation des fêtes du Jumelage à la Pentecôte qui se déroulent cette année à Nassau sur Lahn, il y a lieu de verser une subvention au Comité de Jumelage.

La commission Finances réunie en date du 3 mars 2015 a examiné ce dossier.

M. Poilvé, Adjoint aux Finances, propose de reconduire le même montant que l'an dernier, soit 8.000€.

Cette question est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Verse une subvention de 8 000 € au Comité de Jumelage pour l'organisation des festivités de la Pentecôte 2015.

Inscrit la dépense figure au budget primitif 2015.

+++++

AFFAIRES GÉNÉRALES

2015-13 Cession gratuite/Terrain d'assiette du futur Collège/Conseil Général

Rapporteur : **Mme Le Maire**

A l'aube du démarrage de la construction du futur collège public sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de Loire-Atlantique sur le site du Landas, il convient de valider :

- La mise à disposition du terrain communal précité cadastré AL 41p - AL 42p - AL 43 - AL 48p - AL 234p pour 19 053 m² au profit du Conseil Général afin de lui permettre de mener à bien les études et le chantier de construction,
- Le principe d'une cession gratuite du terrain d'assiette sus cité du futur Collège au profit du Conseil Général à sa livraison prévue en septembre 2016.

Mme Cornet donne lecture de l'exposé de la question en précisant que les travaux pour les abords du collège viennent de démarrer, la livraison de l'établissement est prévue pour septembre 2016.

M. Ménard fait remarquer que la collectivité n'est pas totalement propriétaire de l'emprise foncière nécessaire puisque l'acte notarié pour une dernière parcelle n'est pas encore signé.

Mme Cornet précise que le rendez-vous de signature est prévu la semaine prochaine, et qu'effectivement s'il ne lui avait pas fallu reprendre les négociations à son arrivée à la mairie l'an dernier, l'acte notarié aurait dû être signé depuis longtemps.

M. Clouet souhaite préciser que les négociations l'an dernier avaient été pratiquement finalisées, la quasi-totalité de l'emprise foncière nécessaire au projet de collège était communale. Il s'inscrit en faux contre ce sous-entendu et souligne que le prix de cette dernière acquisition est supérieur de moitié par rapport à l'estimation du service des Domaines.

Mme Cornet souhaite préciser que les propriétaires de la parcelle visée lui ont confirmé que la négociation avait été longue et n'était pas finalisée en avril dernier. La négociation s'est poursuivie devant leur notaire personnel pour ne pas les pénaliser par rapport à l'intérêt général. Cette question est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Approuve la mise à disposition du terrain communal précité cadastré AL 41p - AL 42p - AL 43 - AL 48p - AL 234p pour 19 053 m² au profit du Conseil Général de Loire Atlantique pendant la durée nécessaire aux études et au chantier de construction du futur Collège,

Approuve le principe d'une cession gratuite du terrain d'assiette sus cité du futur Collège au profit du Conseil Général de Loire-Atlantique à sa livraison prévue en septembre 2016.

Autorise Mme Le Maire à signer tous les actes ou documents nécessaires à la régularisation de cette mise à disposition et de cette cession gratuite.

2015-14 Lancement de la procédure de consultation/Choix du concessionnaire d'aménagement/ZAC Coët-Rozic

Rapporteur : **Mme Le Maire**

Madame le Maire rappelle que les principales étapes de ce dossier portées par l'ancienne municipalité entre 2008 et 2013 :

- Par délibération du 10 juillet 2008, le Conseil municipal avait lancé les études préalables et avait défini les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC dite de « Coët-Rozic».
- Par délibération en date du 19 décembre 2013, le Conseil municipal avait tiré le bilan de la concertation préalable et décidé la création de la ZAC de Coët-Rozic.
- La ZAC s'étend sur un périmètre global de 55 ha, avec une surface urbanisable de 21 ha environ. Elle porterait sur la réalisation d'un programme prévisionnel de constructions de logements (de 550 à 650 logements), de 8 000 m² de surface de plancher d'activités de

services et tertiaires et de 10 000 m² de surface de plancher affectés à la réalisation d'équipements.

La nouvelle municipalité a pris connaissance à son arrivée de ce dossier majeur de ZAC dans le cadre du développement de l'habitat sur le territoire pont châtelain. Madame le Maire a souhaité prendre le temps de consulter divers avis de juristes et de communes afin de comparer les scénarii de portage en régie ou en concession, les contraintes juridiques et financières, avant de prendre une décision. Il en ressort de ces consultations la proposition d'en confier la réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement. Plusieurs raisons à cela : Madame le Maire considère que les services municipaux seraient en sous capacité pour un projet de telle ampleur et nécessiterait un renfort en techniciens. Par ailleurs, elle souhaite externaliser le portage financier d'un tel investissement du budget communal. Elle souhaite confier aussi au candidat retenu les études pré opérationnelles afin de définir ensemble le contenu précis du projet et donc son équilibre économique. Le choix de ce concessionnaire nécessite donc la mise en œuvre préalable d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Les prochaines étapes consisteront en 2015, dès lors que le principe de lancement de la présente consultation sera validé, de préparer l'avis d'appel à la concurrence et de mettre en place une commission d'aménagement composée d'élus (conseil municipal d'avril). Cette commission devra valider le dossier de consultation qui donnera l'essentiel des informations et délimitera le cadre de la négociation entre les candidats et le concédant (la commune) pour un lancement de la consultation d'ici fin juin pour un dépôt des offres pour septembre. La commission d'aménagement analysera par la suite les propositions d'aménagement et mènera les négociations avec pour objectif de désigner un concessionnaire aménageur pour la fin de l'année et une signature de la convention d'aménagement. A l'issue de cette procédure, le concessionnaire d'aménagement sera désigné sur proposition de l'autorité compétente, au vu de l'avis de la « Commission d'aménagement » visée à l'article R 300-9 du code de l'urbanisme en prenant notamment en compte les capacités techniques et financières des candidats et leur aptitude à conduire la réalisation des opérations d'aménagement. L'année 2016 sera nécessaire pour mener avec lui les études pré opérationnelles et arrêter le traité de concession.

Une fois le projet bien arrêté dans sa conception et son chiffrage, le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements et veillera à la réalisation des études. Il sera également chargé d'acquérir les biens fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération. Enfin, il procédera à la commercialisation des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants,

Vu l'article R. 311-6 du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2008 décidant de procéder aux études préalables et définissant les modalités de la concertation préalable

Vu la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2013 approuvant le bilan de la concertation préalable et décidant la création de la ZAC de Coët-Rozic,

Mme Cornet rappelle les principales étapes de ce dossier majeur de ZAC en donnant lecture de l'exposé de la question et précise son argumentaire quant au choix d'un concessionnaire aménageur. Les avantages d'un tel portage portent sur l'externalisation du portage financier et juridique et la prise en charge par l'aménageur du coût total de l'aménagement de la zone, de la maîtrise foncière des parcelles appartenant à des propriétaires privés, du coût des études pré-opérationnelles. En 2015, après avis d'appel public à la concurrence pour le choix d'un concessionnaire aménageur, il conviendra de mettre en place une commission d'aménagement composée d'élus, celle-ci sera présentée lors du prochain conseil municipal, de valider un préprogramme qui vaudra dossier de consultation des entreprises (DCE), de définir le cadre de la négociation avec le futur concessionnaire présélectionné qui devrait avoir lieu à l'automne. Elle souhaite mettre l'accent sur une consultation active des riverains et de l'ensemble de la population pontchâtelaine pour construire ensemble ce futur éco-quartier majeur pour le développement de Pont-Château.

M. Clouet s'étonne de la présentation ce soir de ce choix sans qu'aucune commission n'en ait discuté en amont et sans aucune explication supplémentaire aux nouveaux élus du dossier de création de la ZAC. Il considère qu'avant cette étape il est impératif de définir les profils de logements souhaités en associant davantage les élus du conseil municipal mais également la population. Il craint de plus un télescopage avec la révision du PLU qui va démarrer en amont. L'ordonnancement des procédures est primordial sur des dossiers aussi importants. Il estime quant à lui que les compétences nécessaires pour le montage d'un tel projet sont présentes parmi le personnel municipal, même si effectivement il aurait été nécessaire de les compléter ponctuellement de par l'ampleur du dossier. Il souligne enfin que le choix d'un concessionnaire s'est avéré catastrophique pour certaines communes tout près de Pont-Château d'un point de vue financier et d'un point de vue définition du projet. C'est le quartier du concessionnaire qui est construit pas celui de la collectivité. Pour toutes ces raisons, son équipe ne participera pas au vote de cette question.

Mme Cornet répond qu'il y a un choix à faire entre régie et concession, les études pré-opérationnelles en amont d'une consultation ou pas. Elle a opté pour lancer dès à présent un avis d'appel public à concessionnaires aménageurs car elle souhaite externaliser le portage d'un tel projet. Il est possible d'en confier dans un second temps les études pré-opérationnelles. Il ne s'agit pas d'un simple lotissement, mais d'un aménagement de tout un quartier de 21 hectares dans un espace naturel sensible. Elle reconnaît la technicité des cadres municipaux qui sont déjà bien occupés mais qui n'ont pas toutes les compétences clés au vu du dimensionnement du projet. La ZAC réclame des compétences multi disciplinaires, une assistance à maîtrise d'ouvrage, une équipe d'architectes urbanistes. Quant à l'allusion de difficultés rencontrées par certaines collectivités, il est important de souligner l'appui indispensable d'un juriste pour justement rédiger un traité de concession qui limite les risques financiers pour la collectivité. La consultation doit être lancée dès à présent, les temps de concertation et de réflexion vont suivre dans un second temps.

Cette question est adoptée à l'unanimité, les membres de la liste « Vivre Pontchâteau » : M. MENARD, M. CLOUET, M. RIMBERT, Mme BRIAND, Mme GICQUEL et Mme LEROUX-GUILLE, n'ayant pas pris part au vote.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Décide, de lancer, conformément aux dispositions contenues aux articles R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de consultation qui permettra de désigner le concessionnaire d'aménagement de la ZAC de Coët-Rozic,

Désigne Madame le Maire comme étant la personne habilitée à engager les discussions avec le ou les candidats aménageurs ayant remis une offre en vue de la conclusion d'un traité de concession d'aménagement,

Autorise Madame le Maire à établir tous les actes nécessaires à l'engagement, ainsi qu'au bon déroulement de la procédure de mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire de la ZAC de Coët-Rozic.

URBANISME

2015-15 Acquisitions foncières/Extension du réseau d'eaux usées/Poste de refoulement/Saint Roch

Rapporteur : **Mme Le Maire**

Dans le cadre de l'extension du réseau d'eaux usées sur le secteur de Saint-Roch, il convient d'acquérir une partie des parcelles suivantes :

- Environ 35m² de la parcelle YL 66 appartenant à l'Etoile de Saint-Roch, située au Plessis, pour l'implantation d'un poste de refoulement,
- Environ 35m² de la parcelle YD 316 appartenant à M. BILLY Marcel, située au Dutin carrefour de Tremeur, pour l'implantation d'un poste de refoulement.

La commission Urbanisme réunie en date du 13 février 2015 a examiné ce dossier.

Mme Cornet donne lecture de l'exposé de la question qui est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Décide d'acquérir environ 35m² de la parcelle YL 66 appartenant à l'Etoile de Saint-Roch, située au Plessis, pour l'implantation d'un poste de refoulement,

Décide d'acquérir environ 35m² de la parcelle YD 316 appartenant à M. BILLY Marcel, située au Dutin carrefour de Tremeur, pour l'implantation d'un poste de refoulement.

Décide de prendre en charge les frais de passation de l'acte authentique,

S'engage à remettre les clôtures en état après les travaux,

Autorise Mme le Maire à signer les actes correspondants.

2015-16 Servitude de tréfonds/Extension du réseau d'eaux usées/Passage canalisation/Saint Roch

Rapporteur : **Mme Le Maire**

Dans le cadre de l'extension du réseau d'eaux usées sur le secteur de Saint-Roch, des négociations ont été engagées avec M. Bruno BRAYE, propriétaire de la parcelle située au lieu-dit «La Bosse Belin», cadastrée YL 167 – YL 171a, concernant le passage d'une convention de servitude de tréfonds pour le passage de canalisation d'assainissement collectif, à une profondeur de 2 mètres environ sur la dite parcelle.

La commission Urbanisme réunie en date du 13 février 2015 a examiné ce dossier.

Mme Cornet donne lecture de l'exposé de la question qui est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Décide de passer une convention de servitude de tréfonds pour le passage de canalisation d'assainissement collectif, d'une longueur de 420 mètres linéaires environ à une profondeur de 2,50 mètres environ sur les parcelles appartenant à M. Bruno BRAYE située au lieu-dit «La Bosse Belin», cadastrée YL 167 – YL 171a

Décide de verser à M. Bruno BRAYE une indemnité forfaitaire de 1 000 euros,

S'engage à remettre les clôtures agricoles en état après les travaux

Décide de prendre en charge les frais de passation de l'acte authentique

Autorise Mme le Maire à signer les actes correspondants

2015-17 Modification de la délibération du 26 novembre 2013/Echange foncier/Chemin des Centrais

Rapporteur : **Mme Le Maire**

Par délibération du 26 novembre 2013, il avait été accepté l'échange des parcelles entre la commune et la société E2J. La valeur de l'échange avait été estimée à 100 euros.

La SCI E2J demande à ce que la totalité des frais d'acte soit pris en charge par la commune car c'est elle qui a fait la demande d'échange. La part de la SCI E2J est d'environ 400 €. Il convient donc de modifier la délibération initiale en date du 26 novembre 2013 pour valider la prise en charge par la commune de l'ensemble des frais d'acte.

La commission Urbanisme réunie en date du 13 février 2015 a examiné ce dossier.

Mme Cornet propose de modifier la délibération sus citée afin que la collectivité prenne à sa charge la totalité des frais d'acte.

Cette question est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Accepte la prise en charge de l'ensemble des frais d'acte,

2015-18 Modification délibération du 1^{er} juillet 2014/Constitution servitude/Rue de la Cadivais/Futur collège Landas

Rapporteur : **Mme Le Maire**

Par courrier en date du 3 mars courant, Maître Perrais a informé la commune que, dans le cadre de la vente par les propriétaires de la parcelle AL 48p située rue de la Cadivais au profit de la commune, qui fait partie intégrante du périmètre du futur collège public, la constitution d'une servitude de passage est incontournable pour sécuriser juridiquement le vendeur dans l'octroi d'un accès sur la future voie publique qui sera construite pour desservir ce futur collège.

La signature de l'acte est suspendue à une modification de la délibération initiale en date du 1^{er} juillet 2014.

Cette question est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Autorise Mme Le Maire à signer la convention de servitudes pour la parcelle AL 48p située rue de la Cadivais,

2015-19 Mise en œuvre de la Loi PINEL/Demande d'agrément auprès du Préfet

Rapporteur : **Mme Le Maire**

La loi PINEL est un dispositif fiscal dédié à l'investissement locatif, elle remplace la loi DUFLOT.

Cette réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant.

Il permet aux contribuables de défiscaliser de 12%, 18% et jusqu'à 21% de la valeur du bien immobilier neuf selon la durée de mise en location.

Sont concernées par ce dispositif les zone A, A bis et B1. Sont également concernées les communes de la zone B2 sous réserve de la délivrance d'un agrément du préfet de région après avis du Comité Régional de l'Habitat.

La demande d'agrément est déposée par la Commune au préfet de région sous réserve que celle-ci soit dotée d'un PLH exécutoire. Le dossier de demande doit comprendre notamment, la délibération du conseil municipal autorisant le Maire à présenter la demande, le PLH existant, ainsi que tous justificatifs utiles de nature à établir l'importance des besoins en logements locatifs, la consistance du parc locatif.

La Commune de PONTCHATEAU par arrêté ministériel du 1^{er} août 2014 a été classée en zonage B2. Ce dispositif apparait nécessaire pour permettre de proposer une offre diversifiée de logements neufs et de répondre aux besoins locatifs.

La commission Urbanisme réunie en date du 13 février 2015 a examiné ce dossier.

Mme Cornet donne lecture de l'exposé de la question.

M. Clouet souligne le défaut de ce dispositif national qui porte sur l'ensemble d'un territoire communal. Il y a aujourd'hui des communes qui ont des centaines de logements inoccupés, car vendus sur plan pour des investisseurs sans lien avec les besoins du marché local. Il faudrait pouvoir zoner ce dispositif sur certains quartiers de la commune.

Cette question est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Autorise Madame Le Maire à déposer une demande d'agrément auprès du Préfet de Région au titre du dispositif d'aide à l'investissement locatif

Autorise Madame le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'obtention de cet agrément


Actualités des dossiers en cours

Mme Cornet annonce la fin de la période du recensement de la population au 14 février dernier qui s'est très bien déroulé avec l'équipe des 19 agents recenseurs.

Par ailleurs, elle informe que la Chambre régionale des Comptes engage un contrôle des comptes publics pont châtelains entre 2010 et 2014 à partir du 19 mars 2015.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h59.

Le Maire


Danielle CORNET

