



DÉPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE
Arrondissement de Rennes
MAIRIE
de
35250 SAINT-AUBIN D'AUBIGNÉ
Tél. 02.99.55.20.23

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 21 SEPTEMBRE 2015
PROCÈS-VERBAL

L'an deux mil quinze, le 21 septembre à 20 h 00, les membres composant le conseil municipal de SAINT AUBIN D'AUBIGNE, régulièrement convoqués à domicile, individuellement et par écrit le 16 septembre conformément aux articles L 2121-11 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de dix-huit à la Mairie de SAINT AUBIN D'AUBIGNE, sous la présidence de M. Jacques RICHARD, Maire.

PRESENTS : M. Jacques RICHARD, Maire ;
Mme Josette MASSON, M. Christian DUMILIEU, Mme Marie-Christine HERBEL-DUQUAI,
M. Gérard PERRIGAULT, Mme Danielle BRETEL, M. Emmanuel PÉRAN, adjoints ;
Mme Angélique CUPIF, Mme Virginie DUMONT, M. Nicolas FÉVRIER, M. Claude GENDRON,
Mme Nathalie GIRAULT, Mme Marie-Annick GOUPIL, M. Fabien LEMÉE, Mme Florence
LEMONNIER-PERRIGAULT, Mme Carole PILON, M. Michel RAVAILLER, M. Philippe
ROUVIER, conseillers municipaux ;
formant la majorité des membres en exercice lesquels sont au nombre de vingt trois

ABSENTS : M. François GUELET (pouvoir à M. PERRIGAULT), M. Francis HARCHOUX (pouvoir à M.
Philippe ROUVIER), Mme Elisabeth MARQUES (pouvoir à M. DUMILIEU), Mme Marie-
Geneviève MULOT-AUBRY (pouvoir à Mme HERBEL-DUQUAI), M. Thierry SAMSON.

Secrétaire de séance : Josette MASSON, assisté(e) de Mme Anne-Cécile COQUELIN, responsable service urbanisme.

Ayant constaté que le quorum est atteint, Monsieur le maire ouvre la séance à **20h05**.

ORDRE DU JOUR

1		Vie municipale	Approbation du procès-verbal de la séance du 31/8	J. RICHARD	2
2		Informations diverses	<ul style="list-style-type: none">- Calendrier des conseils municipaux : fin d'année 2015- Réaménagement du rond-point rue de Rennes, et aire de covoiturage- Suivi de la ZAC- Rentrée scolaire 2015-2016- Devenir de l'Espace Triskel- Fourniture en électricité - Résultats de l'appel d'offres SDE- Accueil des nouveaux arrivants- Portes ouvertes Eco Parc (visite samedi 26/9)- Devenir de l'intercommunalité- Accueil demandeurs d'asile	J. RICHARD	2
3		Personnel	Remplacement du DST – Création d'un poste permanent pour le recrutement d'un agent non titulaire sur un emploi de catégorie A	C. DUMILIEU	5
4		Bâtiments	EHPAD – Travaux d'extension : attribution du	E. PERAN	6

			marché de travaux lot espaces verts		
5		Bâtiments	Accessibilité – Validation de l'agenda d'accessibilité programmé	E. PERAN	6
6		Vie municipale	Construction d'une salle de sports – Présentation du programme	E. PERAN C. DUMILIEU	6
7		Urbanisme	Règlement intérieur du conseil municipal – Constitution d'un groupe de travail	J. RICHARD C. DUMILIEU	8
8		Urbanisme – Finances	Rachat de parcelle rue Surcouf	G. PERRIGAULT	8
9		Domaine et patrimoine	Modification du numéro de rue – 6 bis rue d'Antrain	G. PERRIGAULT	9
10		Finances	Location de terre agricole – Parcelle de l'étang	G. PERRIGAULT	9
11		Finances	Proposition d'un contrat de partenariat privilégié par NEOTOA	J. RICHARD	10
12		Vie associative – Finances	Garantie d'emprunt PSLA – NEOTOA – Construction 4 logements « LE CARRE CEZEMBRE	C. DUMILIEU	10
13		Bâtiments	Garantie d'emprunt Habitation Familiale	C. DUMILIEU	11
14		Finances	Taxe sur les friches commerciales	C. DUMILIEU	12
15		Finances	Fiscalité directe locale – Vote des abattements	C. DUMILIEU	13

Ayant constaté que le quorum est atteint, Monsieur le maire ouvre la séance à 20h15.

1. Approbation des compte-rendu de la séance du 31/08/2015

Monsieur le maire soumet à l'approbation du conseil municipal les procès-verbaux des séances du 31 août 2015.

Mme Nathalie GIRAULT précise que le décompte des voix concernant le vote de la subvention exceptionnelle à l'association KOPOCEP ne tient pas compte des pouvoirs.

Unanimité

2. Informations diverses

• Calendrier des conseils municipaux – Fin d'année 2015

Monsieur le maire donne aux conseillers les dates des prochains conseils municipaux :

- 12 octobre (au lieu du 26 octobre)

Car il est en effet nécessaire d'attribuer le lot « menuiseries » au plus tôt dans le cadre du marché de travaux de l'extension de l'EHPAD (lot déclaré infructueux lors du CM du 31/8).

- 30 novembre
- 14 décembre

• Réaménagement du rond-point rue de Rennes, et aire de covoiturage:

M. Gérard PERRIGAULT dit que l'entretien du rond-point de la rue de Rennes est très énergivore en termes du fait :

- du désherbage des parties en gravier
- des plants qui ne se plaisent pas : plus de 200 pieds de lavande sont crevés (400 avaient été changés il y a 4 ans)
- d'un environnement (accotement Conseil Général) qui génère beaucoup de graines et donc des herbes non désirées dans les graviers

Les services techniques passent plus de 700 h/an pour entretenir le rond-point.

Il est proposé de réaménager en régie le rond point de la façon suivante :

- conserver le cèdre existant,
- créer 2 massifs de vivaces aux 3 entrées principales sur le rond-point.
- planter un mélange de bulbes, vivaces et gazon sur la partie centrale du rond-point : cette partie sera fauchée une fois/an.
- réaliser une bande engazonnée d'environ 3 m de large tout autour du rond-point (tonte régulière)

Le coût estimé pour ces travaux est de :

- Terrassement :	4 800 € HT
- Création surbaissés :	1 000 € HT
- Panneaux :	1 200 € HT
- Achat plants :	3 000 € HT
TOTAL :	10 000 € HT

Nombre d'heures estimées pour l'entretien : 100 h maxi

- Tonte : 20 passages x 1h
- Taille : 30 h
- Fauchage et ramassage : 20 h
- Divers : 30 h

- **Projet d'aménagement d'une aire de covoiturage**

M. Gérard PERRIGAULT dit que le Conseil départemental préconise de créer l'aire de covoiturage au sud de l'agglomération de façon à drainer le maximum de personnes. Il est proposé de la créer à proximité du rond-point de la rue Rennes sur un terrain appartenant à la commune (accès facile).

L'aménagement proposé pour l'aire de covoiturage est le suivant :

- Création d'une entrée et d'une sortie distincte avec portique pour limiter la hauteur des véhicules
- Plateforme stabilisée en tout-venant d'environ 900 m² permettant le stationnement d'au moins 25 véhicules
- Création d'une haie le long de la rue de Rennes pour une meilleure intégration paysagère
- Conservation du cheminement piéton longeant le ruisseau

Le coût estimé des travaux est de 32 000 € HT.

Calendrier prévisionnel :

Les travaux d'aménagement du rond-point et de l'aire de covoiturage appartiendront à un même marché de façon à réaliser les terrassements dans les mêmes temps et de récupérer la terre végétale de l'aire de covoiturage pour réaliser le rond-point.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- lancement consultation travaux : mi-septembre 2015
- attribution des marchés : octobre 2015
- réalisation des travaux : novembre 2015

M. Philippe ROUVIER souhaite qu'il soit rajouté un panneau d'indication pour l'aire de camping-car située en amont, au niveau de la Place des Justes.

- **Devenir intercommunalité :**

Monsieur le maire rend compte de la rencontre des présidents des communautés de communes du Val d'Ille, et du Pays d'Aubigné.

M. Alain FOGLE, président de la Communauté de Communes du Pays d'Aubigné, a présenté un projet de fusion avec la communauté de communes du Val d'Ille. Il a rappelé la volonté de maintenir une unité au sein du Pays d'Aubigné. Les communes de Mouazé et Romazy ont pour souhait respectif de rejoindre Rennes Métropole et le Pays d'Antrain. Une présentation du futur découpage aura lieu dans 2 mois, pour validation au conseil municipal.

M. Philippe ROUVIER regrette qu'un tel sujet n'ait pas été abordé de façon plus approfondie en conseil municipal et souhaiterait que les élus communaux puissent se prononcer, notamment sur un rapprochement avec Rennes Métropole.

M. Philippe ROUVIER souligne également qu'un problème de fiscalité avec le Val d'Ille risque d'apparaître.

M. Christian DUMILIEU précise qu'une harmonisation de la part de la Communauté de Communes interviendra.

M. Philippe ROUVIER s'interroge sur un éventuel départ de la commune de Melesse vers Rennes Métropole, ce qui diminuerait de façon notable les ressources du futur EPCI, étant donné l'importance financière que constitue le site Cap Malo.

Monsieur le maire mentionne qu'il semblerait que Rennes Métropole, ayant atteint le statut de métropole (400 000 habitants), ne soit plus particulièrement intéressé par l'accueil de certaines communes du pays d'Aubigné. Monsieur le

maire ajoute que le maire de Melesse lors des différents échanges a précisé qu'il ne souhaitait pas quitter le Pays du Val d'Ille.

- **Suivi de la ZAC**

Les travaux du Bd Martin Luther King vont démarrer la 3^{ème} semaine de septembre. L'actuelle voie sera fermée début octobre, une déviation sera mise en place. Les travaux d'une durée de 2 mois s'échelonnent en deux phases : réalisation de la chaussée partie Nord (sur l'emprise de la ZAC), qui à terme correspond à la chaussée véhicule ; et ensuite réalisation de l'actuelle voie (partie SUD) qui correspond à la voie piétonne. La plantation des végétaux sera réalisée au printemps 2016.

Ces informations seront diffusées dans le bulletin municipal et sur le panneau d'information.

Concernant le projet de 42 logements sociaux sur le lot 2.1, la SADIV se propose de construire les bâtiments en VEFA avec NEOTOA, et la pharmacie d'Aubigné.

La SADIV se charge de rencontrer NEOTOA et la pharmacie pour caler le montage. Fin des travaux envisagée : janvier 2018.

Le lot 2.3 a été identifié comme bureaux tertiaires avec un potentiel de surface de plancher de 1 041 m². Il convient donc que la commune prenne contact avec les services susceptibles d'être intéressés par une location ou une vente (étude notariale, SBVII, Syndicat des Eaux, CLIC...).

Une expertise rue de Bréhat aura lieu le 22/09/15, suite aux goujonages réalisés sur deux joints courant juillet.

La commercialisation des 35 nouveaux lots libres de la 1^{ère} tranche 2b (total 70 lots) débute courant septembre.

Un lot reste à vendre sur la tranche 2a.

- **Rentrée scolaire 2015-2016**

Monsieur le maire dit aux conseillers que malgré l'annonce d'une ouverture de classe conditionnelle, l'inspecteur académique a décidé de ne pas ouvrir de classe supplémentaire en maternelle.

Il donne lecture du courrier qu'il a envoyé au recteur au Recteur d'Académie :

« Monsieur le Recteur d'Académie,

Je souhaite vous exprimer ma plus vive inquiétude quant à l'accueil des enfants scolarisés à l'école maternelle Paul Gauguin de Saint-Aubin d'Aubigné.

En effet, à la suite de la visite de l'Inspecteur d'Académie le jour de la rentrée scolaire, en présence de Madame ZAJAC, directrice, une décision a été prise de ne pas ouvrir une classe supplémentaire.

Je ne comprends pas cet arbitrage et je suis en désaccord.

La population est en constante augmentation et de nouvelles inscriptions devraient se rajouter en cours d'année en raison de nouveaux lotissements en construction et donc l'arrivée de nouvelles familles.

Je crains que des classes surchargées entraînent une dégradation des conditions d'enseignement pour les élèves comme pour les enseignants. Toutes les forces et les énergies doivent être déployées pour lutter contre l'échec scolaire.

C'est pourquoi, il me paraît légitime de vous demander l'ouverture d'une classe supplémentaire.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à ce courrier dans un souci de maintenir une éducation de qualité.

Veuillez croire, Monsieur le Recteur d'Académie, en l'assurance de mes sincères salutations. »

- **Fourniture en électricité - Résultats de l'appel d'offres SDE**

M. Emmanuel PERAN informe les conseillers du résultat du groupement d'achat d'électricité porté par le SDE35.

Les 349 points de livraison du groupement ont été répartis en 2 lots.

Lot 1 : points de livraisons profilés raccordés en BT (ex « tarifs jaunes »)

A l'issue de la consultation, Direct Energie a été retenu pour la fourniture d'électricité sur ce lot, en proposant un tarif 17 % moins élevé que le tarif réglementé sur la part fourniture (hors taxes et acheminement), soit un gain d'environ 7 % sur la facture.

Bâtiments concernés : le groupe scolaire et la salle omnisports/salle polyvalente à compter du 1er janvier 2016.

Lot 2 : points de livraisons profilés et à courbe de charge (différenciés au BPU), raccordés en HTA (ex « tarifs verts »)

A l'issue de la consultation, EDF a été retenu pour la fourniture d'électricité sur ce lot, en proposant un tarif 11 % moins élevé que le tarif réglementé sur la part fourniture (hors taxes et acheminement), soit un gain d'environ 6 % sur la facture.

Pas de bâtiments communaux concernés.

- **Accueil demandeurs d'asile :**

Monsieur le maire mentionne qu'une note préfectorale a été rédigée sur le sujet et que tout habitant souhaitant héberger des demandeurs d'asile doit prendre attache auprès du référent préfecture. Certains élus s'interrogent sur l'éventualité d'héberger une famille dans le logement de fonction situé au-dessus des locaux du Trésor Public, ainsi qu'au Presbytère.

Si la commune décide d'accueillir une ou deux familles, cela impliquera un suivi de la part des services communaux (CCAS) et du CDAS.

- **Devenir espace Triskel :**

Monsieur le maire informe les conseillers qu'après contact avec le CHGR, il semblerait que le CMP Adultes soit intéressé par la proposition de location présentée par la commune. Une réunion est prévue début octobre.

LE CONSEIL PREND ACTE

3. **Personnel – remplacement du DST – Création d'un poste permanent pour le recrutement d'un agent non titulaire sur un emploi de catégorie A**

M. Christian DUMILIEU informe les conseillers que Mme Anne-Florence DOSSER a été recruté au poste de Directrice des services techniques. Elle remplacera M. Dominique DUAULT en date du 21/9/2015.

Une semaine de tuilage a été prévue du 14 au 21/9.

Mme Anne-Florence DOSSER n'ayant pas le concours d'ingénieur, elle sera donc non titulaire. Dans ce cadre, il est nécessaire de créer un poste permanent pour le recrutement d'un agent non titulaire sur un emploi de catégorie A.

Il y a donc nécessité de créer un emploi permanent de catégorie A lorsque les besoins des services ou la nature des fonctions le justifient et qu'aucun fonctionnaire n'a pu être recruté dans les conditions prévues par la loi,

En conséquence, il y a lieu de créer un emploi permanent de directeur des services techniques à temps complet à raison de 35/35^{ème} à compter du 21 septembre 2015, pour l'exercice des fonctions suivantes :

Sous la responsabilité hiérarchique du secrétaire général et en étroite collaboration avec le Maire et les élus, le directeur des services techniques sera chargé des missions suivantes :

1. Pilotage des projets techniques et d'aménagement de la commune
2. Gestion et maintien du patrimoine communal : équipements et espaces publics
3. Direction, coordination et animation des services techniques

Cet emploi pourra être pourvu par un agent non titulaire de droit public de catégorie A de la filière technique, au grade d'ingénieur territorial.

L'agent devra justifier d'un diplôme d'ingénieur, ou à défaut de formation supérieure à dominante technique (niveau du diplôme requis BAC +3 à BAC + 4), ainsi que d'une expérience professionnelle en collectivité sur un poste similaire.

Les agents ainsi recrutés sont engagés par contrat à durée déterminée d'une durée maximale de trois ans. Ces contrats sont renouvelables par reconduction expresse, dans la limite d'une durée maximale de six ans. Si, à l'issue de cette durée, ces contrats sont reconduits, ils ne peuvent l'être que par décision expresse et pour une durée indéterminée.

LE CONSEIL,

AUTORISE Monsieur le Maire à créer un poste permanent pour le recrutement d'un agent non titulaire sur un emploi de catégorie A.

MODIFIE le tableau des emplois.

DECIDE d'inscrire au budget les crédits correspondants.

DIT que les dispositions de la présente délibération prendront effet au 21/9/2015.

Unanimité

4. Bâtiments : EHPAD – Travaux d’extension : Attribution du lots espaces verts

M. Emmanuel PERAN mentionne qu’une délibération n°2015.110 du 31 août 2015, a acté l’attribution de 10 lots sur 13 pour les travaux de réhabilitation et d’extension de l’EHPAD. Les lots étanchéité, bardage et menuiseries ont été rendus infructueux et une nouvelle consultation est en cours.

Concernant le lot espaces verts, une négociation a été engagée avec le seul candidat ayant répondu.

Son offre initiale s’élevait à 10 200,00 € HT. L’estimation du maître d’œuvre était de 4 250,00 € HT. Cette différence s’explique du fait qu’au moment de l’APD, la mairie n’avait pas donné les besoins nécessaires pour créer un espace convivial et les contraintes en termes d’entretien (patio fermé). Aussi, des demandes complémentaires avaient été faites au moment du DCE (en particulier un habillage des murs béton en traverses bois).

Une négociation a été engagée avec l’entreprise de façon à réduire les coûts. Il est proposé de :

- Supprimer les traverses bois sur le mur supérieur,
- Remplacer les bordures en schiste par des bordures bois
- Réduire l’épaisseur des graviers

La proposition de l’entreprise JOURDANIERE s’élève à 6 736 ,05 € HT.

LE CONSEIL,

DECIDE d’attribuer les travaux pour le lot « espaces verts » à l’entreprise JOURDANIERE pour un montant de 6 736,05 € HT.

Unanimité

5. Bâtiments : Accessibilité – Validation de l’agenda d’accessibilité programmé

M. Emmanuel PERAN rappelle la réglementation concernant l’Agenda d’Accessibilité Programmée. Une commission accessibilité s’est tenue le 07/09/2015 pour définir une politique en matière d’accessibilité.

Le dossier d’ADAP sera transmis avant le 25/09/2015 en Préfecture.

Il est prévu un agenda sur 6 ans avec une moyenne de 42 000€ de travaux annuels de mise aux normes.

LE CONSEIL,

VALIDE l’Agenda d’Accessibilité Programmée (Ad’AP) de la commune de SAINT AUBIN D’AUBIGNE, dont deux copies seront envoyées à la Préfecture.

Unanimité

6. Bâtiments : Construction d’une salle de sports – Présentation et programme

M. Emmanuel PERAN rappelle aux conseillers que la commune envisage de réaliser un nouvel équipement sportif. Cette réflexion a été engagée il y a plusieurs années et est l’objet d’une étude de programmation en cours depuis 2011 (Phase 1 « Études préalables » remise le 30 mai 2011).

Les capacités de la salle actuelle sont insuffisantes pour répondre aux demandes de créneaux que ce soit en journée pour les structures enseignantes ou en dehors des horaires scolaires pour les associations.

ESTIMATION BUDGÉTAIRE PRÉVISIONNELLE

Contenu de l’estimation :

A ce stade des études, une estimation financière est réalisée (valeur juin 2015). Cette estimation est effectuée sur la base de ratios et de provisions mais aussi en comparaison avec des équipements de même type réalisés en 2014 (salle omnisports de Plélo - département 22).

L’estimation prend en compte :

=> Le coût des travaux

- Les constructions neuves (avec marchés de travaux allotis);

- Les équipements fixes ;
- Le traitement des espaces extérieurs dans le périmètre du projet (à préciser) ;
- L'approche environnementale (selon le programme en cours) ;
- Les tolérances en phase d'étude.

=> Les dépenses annexes

- Les honoraires divers : Maîtrise d'œuvre (mission de base), O.P.C., S.P.S., contrôleur technique,... ;
- Les dépenses annexes : géomètre, études géotechniques, diagnostics,...
- L'assurance dommage ouvrage ;
- Les aléas travaux.

L'estimation ne prend pas en compte :

- Le phasage de l'opération (opérations tiroir, travaux en site occupé,...) ; Les interventions sur le domaine public
- Les équipements mobiliers (tables, chaises,...) ;
- Les éventuelles interventions sur le bâtiment actuel ;
- Les honoraires de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
- Le recours aux énergies renouvelables (ex. : solaire thermique) ;
- Les révisions des prix
- Les contraintes de sol particulières (fondations spéciales,...) ;
- Les déménagements.

Tableau d'estimation

Construction neuve (2 104 m ² S.d.O. à 900 € H.T. / m ²)	1 900 000
Espaces extérieurs (provision)	200 000
TOTAL Coût travaux € H.T.	2 100 000

Études complémentaires (géotechnique, géomètre,...)	5 000
Honoraires maîtrise d'œuvre / OPC : 8% (mission de base)	168 000
Contrôleur technique / S.P.S.	11 000
Divers (publicité, reprographie, branchement,...)	6 000
Aléas travaux	40 000
Assurance D.O.	20 000
TOTAL Dépenses annexes € H.T.	250 000

TOTAL OPÉRATION : 2 350 000€ H.T

TOTAL OPÉRATION : 2 820 000€ T.T.C

M. Philippe ROUVIER souhaite que le problème de salles de la musculation soit abordée durant l'avancée du projet (éventuellement conception d'une salle sur deux niveaux, vu la configuration du terrain), car le projet ne prévoit pas de solution pour cette association.

Il soumet l'éventualité d'aider au financement de la salle polyvalente par la vente du bâtiment Bon Secours. Il convient donc de consulter le service des Domaines pour avoir une estimation de cette vente.

M. Philippe ROUVIER rappelle également la nécessité d'informer rapidement les associations du projet à venir (voir à caler une réunion courant octobre).

M. Gérard PERRIGAULT fait remarquer que le Football club a fait des doléances concernant les terrains de football de Thorial.

Calendrier prévisionnel de l'opération :

Tranche ferme	21/9/2015	Validation du programme Délibération pour lancement de l'opération
	CM novembre 2015	Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre (MOE)
	CM février 2016	Notification marché de MOE
	Juillet 2016 Au plus tard décembre 2016	Avant-projet définitif (APD)
	Début 2017	Délibération conseil municipal : décision de lancer la tranche conditionnelle, si les financements sont à la hauteur
Tranche conditionnelle	+ 1 mois	Dépôt du permis de construire (PC)
	+2mois	PRO/DCE : lancement consultation travaux
	+2 mois	Notification marché travaux
	Juillet 2017	Démarrage travaux
	Septembre 2018	Livraison

LE CONSEIL,

VALIDE le programme relatif à la construction d'une nouvelle salle de sports, ainsi que le calendrier prévisionnel de l'opération.

Unanimité

6. Vie municipale : règlement intérieur du conseil municipal – Constitution d'un groupe de travail

Monsieur le maire dit qu'il souhaite élaborer un règlement intérieur du conseil municipal. La loi Notre l'impose dorénavant dans les communes de plus de 1000 hab. contre 3500 hab. auparavant.

LE CONSEIL,

DÉCIDE de créer un groupe de travail pour la rédaction d'un règlement intérieur du conseil municipal

NOMME les membres suivants : M. RICHARD, M. DUMILIEU, Mme MASSON, Mme HERBEL-DUQUAI, Mme BRETEL, M. PERRIGAULT, M. ROUVIER, Mme GOUPIL, Mme CUPIF, M. FEVRIER.

DIT qu'une première réunion aura lieu le lundi 28/09/2015 à 19H30.

Unanimité

7. Urbanisme : rachat de parcelle rue Surcouf

M. Gérard PERRIGAULT informe les conseillers de la demande de M. MICHEL : une négociation pour le rachat de la parcelle (trottoir) au lieu de l'euro symbolique. La parcelle concernée avait effectivement été achetée par M. MICHEL afin de désenclaver le terrain. A l'époque, la P.V.R. (participation voirie et réseaux) n'existait pas (applicable en 2006) et la commune avait dû procéder à une vente pour compenser les travaux de viabilisation de la rue Surcouf.

Il convient donc de comparer les P.V.R. qui ont été appliquées avec le prix d'acquisition de M. MICHEL (250 F soit 38 €/m²).

PVR THORIAL : 5,70 €/m²

PVR LA PILAIS : 7,51 €/m²

MOYENNE / 6,61 m² x 60 m² (superficie trottoir) = 396,30 €

M. MICHEL aurait donc régler 396 € si l'on avait appliqué une PVR.

Il semble donc souhaitable que la commune rachète le terrain sur la base des 38€ en décomptant le montant de la PVR, soit : 2 287 – 396 = 1891 €.

Il semble souhaitable d'indemniser le rachat du trottoir, M. MICHEL ayant pris en charge la réalisation des enrobés et la pose de bordures.

Suite au courrier transmis par la mairie le 17/07/15, M. MICHEL (5 rue Surcouf) a transmis un courrier contestant l'acquisition des 60 m² (trottoir) pour l'euro symbolique. M. MICHEL précise qu'il a acheté cette parcelle 2287€ et qu'il a réalisé les bateaux et l'enrobé pour un montant de 1 228 € HT pour 50 m². Il sollicite un arrangement.

Les élus autorisent le rachat de la parcelle cadastrée AB N°192, d'une superficie de 60 m², pour un montant de 1 891 € (2 287€ - 396€) et que tous les frais relatifs à cette cession seront répartis à 50% pour la commune et 50% pour M. MICHEL.

LE CONSEIL,

AUTORISE le rachat de la parcelle cadastrée AB N°192, d'une superficie de 60 m², pour un montant de 1 891.

DIT que tous les frais relatifs à cette cession seront répartis à 50% pour la commune et 50% pour M. MICHEL.

Unanimité

8. Urbanisme : Modification du numéro de rue – 6 bis rue d'Antrain

M. Gérard PERRIGAULT expose la demande écrite de Monsieur LE CORRE et Madame GOBEAUX en date du 4 septembre 2015, sollicitant l'attribution d'un nouveau numéro de rue pour des facilités d'accessibilité.

Le numéro 6 bis sera donc attribué à M. LE CORRE et Mme GOBEAUX.

LE CONSEIL,

VALIDE l'attribution du numéro 6 bis rue d'Antrain.

Unanimité

9. Urbanisme : Location de terre agricole – Parcelle de l'étang

M. Gérard PERRIGAULT évoque la mise à la location la parcelle A11(3 ha de prairie concernés) en lieu et place de la convention de vente de foins actuellement en vigueur. M. Gérard PERRIGAULT explique qu'il s'agit de limiter l'activité à du fauchage et que la parcelle concernée serait conservée en prairie.

Deux candidats se sont manifestés sur la quasi-totalité des agriculteurs de la commune : M. Frédéric DUVAL et M. Cédric PERRIGAULT.

M. Gérard PERRIGAULT prend contact avec les deux candidats pour la répartition de la superficie. M. Frédéric DUVAL serait susceptible de louer la partie nord et M. Cédric PERRIGAULT la partie sud.

Le conseil municipal précise qu'il est important de préciser dans le contrat que la personne n'engagera pas de procédure en cas de reprise du terrain par la commune. Mme Marie-Annick GOUPIL dit qu'elle doute qu'une telle mention soit « légale ».

LE CONSEIL,

DECIDE de louer la parcelle cadastrée n°AD11 à M. Frédéric DUVAL, et M. Cédric PERRIGAULT dans les conditions suivantes :

Identité et adresse du bailleur	N° parcelle	Surface	Adresse de la parcelle	Nature du bail	Tarif (€/ha)
M. Frédéric DUVAL	AD 11	88 453m ²	L'Étang	Convention d'occupation précaire	102,60
GAEC Cédric PERRIGAULT					

Unanimité

M. Gérard PERRIGAULT, intéressé à l'affaire, ne prend pas part au vote.

10. Affaires sociales – Logement social : Proposition d'un contrat de partenariat privilégié par NEOTOA

Monsieur le maire rappelle que la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 27 mars 2009 a rendu obligatoire les conventions d'utilité sociale notamment afin de s'inscrire dans le dispositif européen de service d'intérêt général des organismes HLM.

Pour mémoire, la convention d'utilité sociale est établie sur la base du plan stratégique de patrimoine - qui lui-même s'appuie sur un classement de patrimoine - et définit la politique de l'organisme sur le plan patrimonial et d'investissement, ainsi que sur sa politique sociale et sa politique de service rendu.

C'est dans ce cadre, que NEOTOA a mené entre autre, une pré-étude pour le projet de réhabilitation et d'amélioration de l'attractivité des 80 logements situés rue d'Aquitaine et rue des Chênes. Malgré l'exécution de travaux d'amélioration importants en 2002 et 2009, l'expertise technique et thermique de ces bâtiments et des logements, réalisée en 2013-2014 a révélé des pathologies techniques et structurelles majeures avec présence de composants amiantés. Les premières estimations avancées pour résoudre ces pathologies et améliorer les performances thermiques de ces bâtiments présentent des chiffres de requalification qui dépassent de plus de la moitié l'investissement initial envisagé. D'autre part, ces immeubles sont composés d'un nombre très important de petits logements, avec une occupation sociale fragile et de nombreux logements très dégradés. De plus, ces logements ne correspondent plus totalement à la demande (typologie inadaptée, absence de logements adaptés, obsolescence...), qui porte majoritairement sur du logement individuel.

Monsieur le maire mentionne que NEOTOA sollicite des engagements patrimoniaux de la part de la commune:

La commune doit s'engager:

- à positionner Néotoa sur les secteurs permettant de construire une offre adaptée aux besoins des demandeurs de logements (locatifs),
- à obtenir auprès de la communauté de commune du pays d'Aubigné les financements pour la construction de 80 logements (en contrepartie des investissements sur le patrimoine existant), ou la mise en place de servitude auprès des promoteurs privés pour l'obtention de charges foncières (*montant à définir*),
- à financer une décote foncière évaluée à 12500 € par logements pour 80 logements en locatif PLUS et PLAI, ou mettre à disposition un foncier gratuit viabilisé.

Monsieur le maire précise qu'une rencontre avec NEOTOA aura lieu prochainement.

LE CONSEIL PREND ACTE

11. Finances : garantie d'emprun PSLA – NEOTOA – Construction 4 logements « LE CARRE CEZEMBRE »

M. Christian DUMILEU expose aux conseiller municipaux la demande du Directeur Général de NEOTOA, Monsieur Bruno CACCIA, concernant la garantie de la Commune pour un emprunt d'un montant de 642 647,00€ à effectuer auprès d'ARKEA BANQUE en vue de financer la construction de 4 maisons individuelles PSLA dans la ZAC du Chêne Romé, sis rue de Cézembre, et dénommé « Le Carré Cézembre ».

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Le Conseil autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre ARKEA BANQUE et NEOTOA.

LE CONSEIL

ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **642 647 euros**, souscrit par NEOTOA auprès d'ARKEA BANQUE.

Ce prêt PSLA est destiné à financer une opération de construction de 4 maisons situées à ST AUBIN D'AUBIGNE — ZAC du Chêne Romé.

PRECISE que les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- Prêt PSLA destiné à la construction :
 - Durée de la période de préfinancement : de 24 mois maximum
 - Durée de la période d'amortissement : 30 ans maximum progressif ou constant
 - Périodicité des échéances : annuelle à terme échu

- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 2% révisable index Livret A
- Commission d'engagement 0.20% du montant
- Remboursement anticipé : Possible et gratuite à chaque date d'échéance en cas de levée d'option

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 30 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par NEOTOA, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité (y compris les intérêts moratoires encourus, indemnités, frais et commissions).

Sur notification de l'impayé par lettre simple d'ARKEA BANQUE, la collectivité s'engage à se substituer à NEOTOA pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Unanimité

12. Finances : garantie d'emprunt Habitation Familiale

M. Christian DUMILIEU présente la demande émanant de la société Habitation Familiale.

Par délibération en date du 28 mai 2013, le conseil municipal avait accordé à la société SCCV HF MGB (Sociétés Habitation Familiale et Habitat et Foncier Bretagne) trois garanties d'emprunt pour chacun des 3 lots. Le lancement du lot 1.21 ayant été repoussé, le 3^{ème} emprunt a été annulé. (Initialement la livraison de ces maisons était prévue en septembre 2014)

Aujourd'hui, la société SNC HF Aménagement* sollicite la commune pour lui garantir un nouvel emprunt à hauteur de 773 318€ en lieu et place de celui prévu initialement (DCM2013.058).

Le Crédit Agricole a donné son accord de principe à la société pour le financement de la construction des 5 maisons en prêt social location accession (PSLA).

HF sollicite la garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **773 318 euros**, souscrit par la société SNC HF Aménagement auprès du Crédit Agricole.

Ce prêt PSLA est destiné à financer une opération de construction de 5 maisons situées à ST AUBIN D'AUBIGNE — ZAC du Chêne Romé.

M. Christian DUMILIEU précise que les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- Prêt PSLA destiné à la construction :
 - Durée de la période de préfinancement : de 24 mois maximum
 - Durée de la période d'amortissement : 30 ans
 - Périodicité des échéances : mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle à terme échu
 - Index : Livret A
 - Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt majoré de 1.00 points
 - Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A
 - Frais de dossier 700€ + Commission d'instruction CDC 0.03%
 - Indemnités en cas de remboursement anticipé : Indemnité de 6 mois d'intérêts au taux du prêt sur les sommes remboursées, plafonnée à 3% du capital remboursés

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 30 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la société SNC HF Aménagement, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple du Crédit Agricole, la collectivité s'engage à se substituer à la société SNC HF Aménagement pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

LE CONSEIL

ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **773 318 euros**, souscrit par la société SNC HF Aménagement auprès du Crédit Agricole.

Ce prêt PSLA est destiné à financer une opération de construction de 5 maisons situées à ST AUBIN D'AUBIGNE — ZAC du Chêne Romé.

PRECISE que les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- Prêt PSLA destiné à la construction :
 - Durée de la période de préfinancement : de 24 mois maximum
 - Durée de la période d'amortissement : 30 ans
 - Périodicité des échéances : mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle à terme échu
 - Index : Livret A
 - Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt majoré de 1.00 points
 - Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A
 - Frais de dossier 700€ + Commission d'instruction CDC 0.03%
 - Indemnités en cas de remboursement anticipé : Indemnité de 6 mois d'intérêts au taux du prêt sur les sommes remboursées, plafonnée à 3% du capital remboursés

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 30 ans, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la société SNC HF Aménagement, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple du Crédit Agricole, la collectivité s'engage à se substituer à la société SNC HF Aménagement pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Unanimité

13. Finances : taxes sur les friches commerciales

M. Christian DUMILIEU indique que les communes peuvent délibérer afin d'instituer une taxe annuelle sur les friches commerciales. La délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'imposition.

Toutefois les EPCI à fiscalité propre ayant une compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales peuvent par délibération instituer cette taxe en lieu et place de la commune.

Sont concernés les biens passibles de la taxe sur la propriété bâtie à l'exception des logements, des locaux professionnels ordinaires et des établissements industriels.

Sont inclus notamment les immeubles de bureaux, les immeubles affectés à une activité commerciale, les aires de stationnement des centres commerciaux, les lieux de dépôts et de stockage.

Ces biens ne doivent plus être affectés à une activité relevant de la cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et être restés inoccupés durant cette période (par exemple, un local commercial qui n'est pas exploité depuis le 1^{er} janvier 2014 devient imposable au 1^{er} janvier 2016).

Par ailleurs, le délai d'inoccupation des locaux taxés s'applique à un seul redevable (en cas de vente du bien, la nouvelle période de référence pour le calcul de la durée de la vacance débute le 1^{er} janvier de l'année suivant la cession).

La taxe n'est pas due lorsque l'inexploitation est indépendante de la volonté du redevable (contentieux ou redressement judiciaire par exemple).

L'assiette de la taxe est constituée par le revenu net servant de base à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Les taux appliqués à cette assiette sont de 10% la première année, de 15% la deuxième année et 20% à compter de la troisième année. Le conseil municipal peut décider par une délibération de majorer ces taux dans la limite du double.

Le conseil municipal dresse la liste avant le 1^{er} octobre de chaque année la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par la taxe et la communique aux services des impôts.

Il est à noter que :

- la délibération doit être de **portée générale** et concerner tous les biens pour lesquels les conditions requises sont remplies. Dès lors, la collectivité ne peut pas exclure du champ d'application de la taxe certains biens ou certains redevables, en les désignant explicitement dans sa délibération
- sont notamment **exclus du champ d'application de la taxe**:
 - o les biens ayant vocation, dans un délai proche, à disparaître ou à faire l'objet de travaux dans le cadre d'opérations d'urbanisme ou de réhabilitation. A ce titre, un délai d'un an peut être retenu ;
 - o les biens mis en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché et ne trouvant pas preneur ou acquéreur.

LE CONSEIL,

DÉCIDE d'instituer la taxe sur les friches commerciales.

FIXE les taux à 20% la 1^{ère} année, 30% la 2^{ème} année et 40% à compter de la 3^{ème} année.

AUTORISE Monsieur le Maire à notifier cette décision aux services préfectoraux et à communiquer chaque année à l'administration des impôts, avant de 1^{er} octobre de l'année qui précède l'année d'imposition, la liste des biens susceptibles d'être concernés par la taxe.

19 voix pour, 2 voix contre, 1 abstention

14. Fiscalité directe locale : vote des abatements

Monsieur Christian DUMILIEU, 2^{ème} adjoint, expose les dispositions des articles 1411 II. 1 et 1411 II. 2. du code général des impôts permettant au conseil municipal :

- de modifier l'abattement obligatoire pour charges de famille qui sont fixés, par la loi, à un minimum de 10% de la valeur locative moyenne des logements pour chacune des deux premières personnes à charge et de 15% pour chacune des personnes à charge suivantes.

Il précise que ces taux minimum peuvent être majorés de 1 point jusqu'à 10 points maximum et s'établir donc comme suit, par décision du conseil :

- entre 10% (minimum légal) et 20% de la valeur locative moyenne des logements pour chacune des deux premières personnes à charge ;
- entre 15% (minimum légal) et 25% de la valeur locative moyenne des logements à partir de la troisième personne à charge.

LE CONSEIL,

DECIDE de maintenir les taux de l'abattement obligatoire pour charges de famille à 15% pour chacune des deux premières personnes à charge et à 20% pour chacune des personnes à partir de la 3^{ème} personne à charge.

DECIDE de maintenir le taux de l'abattement général à la base à 5%.

18 voix pour, 4 abstentions

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 heures.

Jacques RICHARD
Maire



