

L'an deux mil vingt-deux, le 18 juillet à 20 heures,

Le Conseil Municipal de la commune de La Noë-Blanche dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de **Monsieur Frédéric MARTIN, Maire.**

Date de convocation : 12/07/2022

<u>PRESENTS</u>	F. MARTIN, S. AUBRY, T. LUCO, A. BRIEUC, J-M DAVID, C. GARDAN, F. NOURRY, I. MAZERY, P. LEGAY, J. LIBEAU, N. MONVOISIN
<u>ABSENTS EXCUSES</u>	M. AUBRY, E. BLIN
<u>ABSENTS</u>	R. GUIVARCH, A. PECOT
<u>PROCURATION</u>	

Nombre de conseillers	Points
En exercice	15
Présents	11
Votants	11

Madame GARDAN Christine a été élue secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance du conseil municipal à 20h.

Le compte-rendu de la réunion du Conseil municipal du 27 juin 2022 est approuvé à l'unanimité.

ORDRE DU JOUR :

1 ■ Assainissement collectif

VEOLIA - Rapport sur le Prix et la Qualité du Service 2021

2 ■ Effacement des réseaux rue Sainte-Anne

3 ■ Réhabilitation de l'ancienne boucherie – cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Acquisition par la commune

Le Maire
Frédéric MARTIN



1 ■ Assainissement collectif.

VEOLIA - Rapport sur le Prix et la Qualité du Service 2021

Monsieur le Maire rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales impose, par ses articles D.2224-1 à D.2224-5, de réaliser un rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'Assainissement Collectif.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante après clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération.

Les services de Véolia, société prestataire pour la commune de l'assistance technique de l'assainissement collectif, ont transmis le rapport présenté en séance par Monsieur le Maire et transmis en amont aux membres du conseil municipal pour lecture.

Ce rapport est public et permet d'informer les usagers du service.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal,
-d'adopter le rapport VEOLIA sur le prix et la qualité du service RPQS 2021.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par :

Voix POUR	ABSTENTION	Voix CONTRE
11	0	0

-d'adopter le rapport VEOLIA sur le prix et la qualité du service RPQS 2021.

Le Maire
Jean-Martin

2 ■ Effacement des réseaux rue Sainte- Anne

Monsieur LUCO Tony, adjoint aux réseaux, informe le conseil municipal qu'il a été destinataire de la part du SDE 35 des documents définitifs concernant l'opération d'effacement de réseaux rue Sainte-Anne.

Monsieur LUCO Tony rappelle qu'il a été décidé en commission qu'avant de moderniser la voirie de cette rue, il convient de finir l'effacement des réseaux.

La convention proposée par le SDE 35 comporte 3 parties :

Travaux sur le réseau électrique

Détail des modalités financières	
BASE DE CALCUL DE LA PARTICIPATION	78 951.08 €
TAUX SDE PLANCHER	60.00 %
MODULATION APPLIQUEE	1.62
TAUX SDE FINAL APRES APPLICATION EVENTUELLE D'UNE MODULATION	80.00 %
MONTANT ESTIME DE LA PARTICIPATION DU SDE35	63 160.87 €
MONTANT ESTIME DE LA PARTICIPATION DU BENEFICIAIRE H.T.	15 790.22 €
T.V.A	0.00 €
MONTANT TOTAL ESTIME DE LA PARTICIPATION DU BENEFICIAIRE	15 790.22 €

Travaux sur le réseau d'éclairage public

Détail des modalités financières	
BASE DE CALCUL DE LA PARTICIPATION	18 763.93 €
TAUX SDE PLANCHER	50.00 %
MODULATION APPLIQUEE	1.62
TAUX SDE FINAL APRES APPLICATION EVENTUELLE D'UNE MODULATION	80.00 %
MONTANT ESTIME DE LA PARTICIPATION DU SDE35	15 011.14 €
MONTANT ESTIME DE LA PARTICIPATION DU BENEFICIAIRE H.T.	3 752.79 €
T.V.A	0.00 €
MONTANT TOTAL ESTIME DE LA PARTICIPATION DU BENEFICIAIRE	3 752.79 €

Travaux sur les infrastructures de télécommunication

Détail des modalités financières	
BASE DE CALCUL DE LA PARTICIPATION	6 669.65 €
MONTANT ESTIME DE LA PARTICIPATION DU BENEFICIAIRE H.T.	6 669.65 €
T.V.A	1 333.93 €
MONTANT TOTAL ESTIME DE LA PARTICIPATION DU BENEFICIAIRE	8 003.58 €

La TVA ne sera appliquée que sur les télécommunications.

Le coût total de l'opération s'élève à 104 384,66€ HT.

Le reste à charge pour la commune est de 26 212,66 € HT

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur LUCO Tony, adjoint aux réseaux, Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- de l'autoriser à signer la convention proposée par le SDE 35,
- de l'autoriser à inscrire les crédits au budget 2023.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par :

Voix POUR	ABSTENTION	Voix CONTRE
11	0	0

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention proposée par le SDE 35,
- d'autoriser Monsieur le Maire à inscrire les crédits au budget 2023.

3 ■ Réhabilitation de l'ancienne boucherie – cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Acquisition par la commune

Monsieur le Maire rappelle le projet de la municipalité de réaliser une opération de renouvellement urbain et de densification d'un immeuble situé à l'angle de la rue des Artisans et de la place de l'église afin d'accueillir un salon de coiffure au rez-de-chaussée et deux logements. Le fond de parcelle permettra de créer l'amorce d'une nouvelle voie pour désenclaver et densifier le cœur d'îlot par l'accueil de nouvelles constructions à venir. Les deux logements ainsi proposés seront communaux conventionnés de type PLUS.

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises rue des Artisans et 23 Place de l'église. Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne, par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 18 décembre 2019.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Prix de vente
24/06/2020	M. CATREUX	AC 36 et AC 37	bâti	70 000 €

Le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation. Par conséquent, la commune de La Noë-Blanche émet le souhait d'acheter à l'EPF Bretagne les biens suivants.

Commune de La Noë-Blanche	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AC 36	25 m ²
AC 37	273 m ²
Contenance cadastrale totale :	298 m²

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de La Noë-Blanche et l'EPF Bretagne le 18 décembre 2019,

Considérant que pour mener à bien le projet de densification, la commune de La Noë-Blanche a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées rue des Artisans et 23 Place de l'église,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF de Bretagne revende à la commune de La Noë-Blanche les biens suivants actuellement en portage,

Commune de La Noë-Blanche	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AC 36	25 m ²
AC 37	273 m ²
Contenance cadastrale totale :	298 m²

Considérant que le prix de revient hors minoration foncière s'établit conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à **CENT QUARANTE-HUIT MILLE NEUF CENT CINQUANTE-CINQ EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES HORS TAXES (148 955,32 EUR HT)**, se décomposant comme suit :

Le prix d'acquisition des emprises foncières	70 000,00 €
Les frais d'acquisition (frais d'acte, de publicité, honoraires de négociation dus à des tiers lors de l'achat...)	1 708,55 €
Les impôts fonciers	948,86 €
Les dépenses de remise en état du foncier : - diagnostics techniques - déconstruction, - dépollution, - autres travaux	76 297,91 €
Le prix de revient hors taxes est égal à..... 148 955,32 € HT	

Considérant que les chiffres du tableau ci-annexé sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'EPF Bretagne et qu'en conséquence la commune de La Noë-Blanche remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévue sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien à l'occasion du portage,

Considérant que le « dispositif de minoration travaux » à hauteur de 60% du coût des travaux de déconstruction s'applique en cas de production de 20% minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI dans la part du programme consacré au logement, pour un montant de **QUARANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (45 403,75 €)**,

Considérant que le « dispositif de minoration foncière réhabilitation de bâti » s'applique en cas de préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages pour un montant de **DIX HUIT MILLE EUROS (18 000 €)**,

Considérant que le prix de revient, tenant compte de la minoration foncière précitée, est de **QUATRE VINGT HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (88 661,89 EUR TTC)**, se décomposant comme suit

- Prix hors taxe : 85 551,57 EUR ;
- Taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % : 3110,32 EUR,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur la marge,

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 18 décembre 2019 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- 20 % minimum de logements locatifs sociaux

- Réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ⇒ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation) RT 2012,
 - ⇒ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique,
 - ⇒ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions que la commune s'engage à respecter ces critères sous peine d'une pénalité de 10% du prix de cession hors taxes,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide par :

Voix POUR	ABSTENTION	Voix CONTRE
11	0	0

- **du rachat à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne par la commune de La Noë-Blanche des parcelles suivantes :**

Commune de La Noë-Blanche	
Parcelles	Contenance cadastrale en m ²
AC 36	25 m ²
AC 37	273 m ²
Contenance cadastrale totale :	298 m²

- **d'approuver** les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de **QUATRE VINGT HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (88 661,89 EUR TTC)** à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,
- **d'approuver** la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à la Commune, des biens ci-dessus désignés, au prix de **QUATRE VINGT HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT NEUF CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES (88 661,89 EUR TTC)**,
- **d'accepter** de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne aurait à acquitter sur lesdits biens,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment l'acte de cession.

Questions diverses :

- ☛ Prochaines séances du Conseil municipal :
 - 19 septembre 2022,
 - 17 octobre 2022,
 - 14 novembre 2022,
 - 19 décembre 2022.

