

CONSEIL MUNICIPAL DU 08 DECEMBRE 2016

L'an deux mil seize, le huit décembre, à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle de ses délibérations sous la présidence de Monsieur Claude RUAUD, Maire de Le Minihic sur Rance.

Etaient présents : M. RUAUD, MOREAU, JAN, Mmes BRION, ALLÉE,
Mmes, CHOLOU, HOUZÉ-ROZÉ
M. DABROWSKI, DELAHAIE, DOUET, LEMASSON, RIVÉ, ROLLAND

Absente excusée : Mme GRAVELEAU donnant pouvoir à M. ROLLAND

Absente : Mme CHAMPOLLION

Secrétaire : M. DOUET

Le compte rendu de la séance du 27 octobre n'appelant aucune observation, il est approuvé à l'unanimité.

Avant de commencer la séance, M. le Maire donne la parole à M. Guerveno, chargé de mission « Bocages et Paysages » à la Communauté de Communes.

M. Guerveno fait le compte rendu de la journée découverte et recensement du bocage de la commune qui s'est déroulée le samedi 4 juin 2016. Il s'agit de sensibiliser les propriétaires de parcelles de terre sur la nécessité d'entretenir ou de recréer des haies bocagères.

Ces actions qui bénéficient d'un soutien financier s'inscrivent dans le programme Breiz Bocages 2015-2020 sous l'égide de l'Union Européenne, de la région Bretagne, de l'Agence de l'eau, des départements 35 et 22 et de la CCCE.

Après cet exposé, M. le Maire donne la parole à M. Jan pour aborder le 1^{er} sujet à l'ordre du jour.

Délibération n° 2016-061 : Tarifs mouillages 2017

M. Jan expose les faits suivants :

Compte tenu du fait que la redevance AOT 2017 ne devrait pas évoluer par rapport à 2016,
Compte tenu d'un chiffre d'affaires 2016 de 30 012 €, soit 8,5% en deçà du seuil d'assujettissement au régime de TVA,

Compte tenu que l'excédent prévisionnel 2016 devrait être de 1 510 €, soit un excédent cumulé de 12 376 €, je vous propose de reconduire en 2017 les tarifs appliqués en 2016.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

✓ Décide de reconduire en 2017 les tarifs 2016 qui s'établissent comme suit :

- Mouillage professionnel : 85 €
- Bateau de – de 5 m : 85 €
- Bateau de 5 à 5,99 m : 96 €
- Bateau de 6 à 6,99 m : 109 €
- Bateau de 7 à 7,99 m : 130 €
- Bateau de 8 à 8,99 m : 150 €

- Bateau de 9 à 9,99 m : 170 €
- Bateau de 10 à 10,99 m : 190 €
- Bateau de 11 à 11,99 m : 210 €
- Bateau au-delà de 11,99 m : 230 €
- Droit d'entrée : 70 €

Délibération n° 2016-062 : Budget camping : changement de régime fiscal, renoncement au régime du réel

M. Jan présente au conseil le rapport suivant :

La gestion d'un camping municipal est considérée par le code des impôts comme un « Service Public Industriel et Commercial » (SPIC), c'est-à-dire que cette activité est assimilée aux activités des entreprises. A ce titre, et en application de l'article 256b du Code Général des Impôts, le budget camping retraçant les différentes opérations est soumis au régime déclaratif de la TVA tant pour les dépenses que pour les recettes. En clair la commune reverse au service des impôts la TVA engrangée par les recettes (essentiellement les frais de séjours acquittés par les vacanciers) et perçoit le remboursement de la TVA sur les dépenses qu'elle a effectuées.

Selon l'article 293b du CGI, les entreprises ou les professions libérales peuvent sortir de ce système d'assujettissement à la TVA et bénéficier de la « franchise en base » si leur chiffre d'affaire annuel est inférieur à 32 900 € HT.

Interrogés récemment, les services fiscaux nous ont confirmé que cette disposition pouvait s'appliquer également aux collectivités pour leurs activités de SPIC.

Pour l'exercice 2016, les recettes du budget camping devraient s'élever à 21 717 € HT. La commune peut donc prétendre au régime de la franchise en base pour cette activité.

L'avantage principal de ce système, est le non assujettissement à la TVA des frais de séjour payés par les vacanciers.

L'inconvénient est que la commune ne pourra plus récupérer la TVA payées sur les dépenses de ce secteur d'activité, hormis les dépenses d'investissement qui pourront faire l'objet d'un remboursement partiel de TVA par le biais du FCTVA (16,404% pour 2016).

De 2012 à 2016, la commune, pour son budget camping, a remboursé 17 798 € de TVA aux services fiscaux, alors que dans le même temps elle n'a récupéré en TVA que 6 991 € pour les dépenses de fonctionnement et 2 536 € pour les dépenses d'investissement de.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité,

- ✓ **Décide pour le budget camping, de renoncer au régime du réel à partir du 1^{er} janvier 2017 et d'opter pour le régime de la franchise en base.**

Délibération n° 2016-063 : Décision modificative n°2 du budget principal

M. Jan expose les faits suivants :

A la demande de Monsieur le Trésorier Principal, les dépenses relatives au traitement des dossiers d'urbanisme par la Communauté de Communes doivent être imputées au chapitre 012 (frais de personnel) et plus particulièrement à l'article 6216 et non sur le chapitre 65, article 6558.

De ce fait, il a fallu annuler le mandat de mars 2016 relatif aux dossiers de 2015, le ré-imputer sur le chapitre 012. Le total des frais facturés en 2016 pour la période juillet 2015 à septembre 2016 va s'élever à 8 325 €.

Afin de passer ces différentes écritures comptables, le virement de crédits suivant est nécessaire :

- Chapitre 012 – article 6216 : + 8 350 €
- Chapitre 65 – article 6558 : - 8 350 €

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, approuve le virement de crédit proposé ci-dessus.

Délibération n° 2016-064 : Transfert de compétence « financement SDIS »

M. Moreau présente le rapport suivant :

L'article 97 de la Loi NOTRe, prévoit la possibilité pour une commune de transférer à un EPCI la compétence « financement d'un Syndicat Départemental d'Incendie et de Secours ».

Le conseil communautaire, lors de sa réunion du 09 novembre 2016, a délibéré favorablement sur ce transfert de compétence « financement du SDIS 35 » à compter du 1^{er} janvier 2017. En contrepartie de ce transfert, le montant du contingent SDIS des communes viendra en déduction du montant de l'AC de chacune des communes. Ce transfert impliquera l'organisation au cours du 1^{er} trimestre 2017 d'une CLECT pour fixer les AC en fonction de ce transfert de compétence, certaines communes passant alors en AC négative.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 13 voix pour et une abstention (M. Moreau),

- ✓ Approuve le transfert de compétence « financement du SDIS 35 » à la Communauté de Communes Côte d'Emeraude.

Délibération n° 2016-065 : Aménagement du secteur du Clos Redier : désignation du bailleur social, autorisation à l'Etablissement Public Foncier de procéder à la cession foncière et validation du protocole de cession et d'engagement tripartite.

Monsieur le Maire rappelle le projet de la municipalité de réaliser une opération d'aménagement visant à la réalisation de quinze logements minimums dont 10 logements en PSLA et 5 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI sur la parcelle propriété CEBIS au lieu-dit « Le Clos Rédier ».

Ce projet a nécessité l'acquisition d'emprises foncières sises « Le Clos Rédier ». Pour l'acquisition et le portage de ces emprises, la commune a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 5 décembre 2013.

L'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date	Vendeurs	Parcelles	Nature	Surface	Prix de vente
3/12/2015	CEBIS	C 323	Parcelle de Terrain	00ha44a70ca	98 697,28 €
3/12/2015	CEBIS	C 787	Parcelle de Terrain	00ha00a59ca	1302,72 €

A la demande de la Commune, le projet entre aujourd'hui dans sa phase de réalisation.

Pour procéder au rachat d'une partie des emprises foncières acquises par l'EPF Bretagne, la commune du Minihic-sur-rance a désigné l'acquéreur suivant :

L'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de Saint-Malo Agglomération, dénommé « Emeraude Habitation », représenté par Monsieur Patrick LUDE, Directeur Général, dont le siège social est à SAINT-MALO - 35400 - 12 Avenue Jean Jaurès, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO sous le n°415 008 851 et identifié sous le numéro SIREN 415 008 861 habilitée à cet effet en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 18 octobre 2016

Cet acquéreur a été choisi pour la qualité du projet qu'il propose. En effet l'acquéreur s'engage à réaliser une opération d'aménagement visant à la construction de quinze logements dont 10 logements en PSLA et au minimum 5 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

La Commune émet donc le souhait que l'EPF Bretagne cède à l'acquéreur sus-désigné les biens suivants :

Commune du Minihic-sur-Rance	
Parcelles <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale en m²
C 323 p	4 336 m ²
Contenance cadastrale totale	4 336 m²

Pour acter les engagements de chaque partie, un protocole de cession et d'engagements entre l'EPF Bretagne, Emeraude Habitation et la Commune est proposé à la signature.

Monsieur le Maire présente le protocole de cession et d'engagements pour l'opération de construction de 15 logements secteur « Le Clos Redier ».

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 l'article R. 321-9 du Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-29 et suivants,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5214-16 et L. 5211-1 et suivants,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune du Minihic-sur-Rance et l'EPF Bretagne le 5 décembre 2013,

Considérant que pour mener à bien le projet de création d'une quinzaine de logements dont 10 logements en PSLA et 5 logements locatifs sociaux du type PLS/PLAI, la commune du Minihic-sur-Rance a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées au lieu-dit « Le Clos Rédier »,

Considérant que ce projet entrant désormais dans sa phase de réalisation, il convient que l'EPF Bretagne revende à Emeraude Habitation les biens en portage suivants,

Commune du Minihic-sur-Rance	
Parcelles <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
C 323 p	4 336 m ²
Contenance cadastrale totale	4336 m²

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle et est aujourd'hui estimé à CENT TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (103.596,24 EUR) HT, se décomposant selon le tableau joint en annexe,

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 Le Minihic-sur-Rance remboursera en outre à l'EPF Bretagne, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-annexé, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien suite à l'adoption de la présente délibération,

Considérant qu'Emeraude Habitation, aux termes du protocole qui sera régularisé, lequel est joint en annexe, s'engage à prendre à sa charge le versement de la TVA en plus du prix de cession, au taux de TVA applicable et le régime de TVA qui sera celui en vigueur à la date de signature de l'acte authentique.

Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le 5 décembre 2013 prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- Densité de logements minimale de 25 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

Considérant que le projet de l'acquéreur sus-désigné répond auxdits critères en ce qu'il prévoit la construction de quinze logements dont 10 logements en PSLA et au minimum 5 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

Considérant que la Commune s'engage à faire respecter l'ensemble des critères sus-énoncés par EMERAUDE HABITATION,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

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

DESIGNE l'Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de Saint-Malo Agglomération, dénommé « Emeraude Habitation » pour réaliser l'opération d'aménagement visant à la construction de quinze logements dont 10 logements en PSLA et au minimum 5 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,

DEMANDE que soit procédé à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à EMERAUDE HABITATION des parcelles suivantes :

Commune du Minihic-sur-Rance	
Parcelles	Contenance cadastrale à acquérir
<i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	
C 323 p	4 336 m ²
Contenance cadastrale totale	4336 m²

APPROUVE les modalités de calcul du prix de revient rappelées à l'article 18 de la convention opérationnelle et l'estimation pour un montant de CENT TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (103.596,24 EUR) HT à ce jour, susceptible d'évoluer selon lesdites modalités,

APPROUVE la cession par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à EMERAUDE HABITATION, des biens ci-dessus désignés, au prix de CENT TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (103.596,24 EUR) HT,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le protocole de cession et d'engagements annexé à la présente délibération pour l'opération de construction de 15 logements secteur « Le Clos Redier » et tout document relatif à ce dossier et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibération n° 2016-066 : Rétrocession de la voirie et réseaux du lotissement, Clos du Chêne Hubi

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la demande de Maître LOUAIL, représentant du propriétaire, Madame VANPEE, de rétrocéder à la commune la voirie et les réseaux du lotissement « Vanpée-Gautier » situé lieu-dit « Clos du Chêne Hubi » ainsi que les parcelles adjacentes situées rue du Haut-Bignon, et sur le chemin piéton à l'Est du lotissement.

La présente rétrocession est consentie moyennant le prix d'un euro symbolique, les frais notariés restant à la charge de la commune.

Monsieur le Maire rappelle que la commune a conclu une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur le secteur du Clos Redier.

Dans le cadre de l'acquisition du terrain vendu par la Société CEBIS, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne a acquis la parcelle C n°323 ainsi que la parcelle section C n°787. Cette seconde parcelle est située sur la voirie du lotissement « Vanpée-Gautier » et comporte des attentes pour raccordement aux réseaux. Elle sera rétrocédée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à la commune conformément à la convention opérationnelle qui nous lie.

Monsieur le Maire indique que le lotissement « Vanpée-Gautier » a été autorisé par arrêté municipal en date du 15 juin 2004 lequel prévoit dans son cahier des charges l'accord des propriétaires de lot à la cession de « tout ou partie de la voie et de la bande de stationnement ainsi que tous les éléments s'y rapportant à la Commune du Minihic-Sur-Rance ».

La voirie et les réseaux ont été réalisés conformément au programme des travaux du permis de lotir. À ce jour, la voirie est en bon état d'entretien.

Il propose d'acquérir :

- la voirie et les réseaux du lotissement « Vanpée-Gautier », situé lieu-dit Clos du Chêne Hubi, parcelle section C n°782 d'une contenance cadastrale de 773 m²
- la parcelle section C n°788 d'une contenance cadastrale de 254 m² correspondant au chemin piéton à l'Est du lotissement
- ainsi que les parcelles section C n° 625, n°765, n°768 et n°771, situées rue du Haut-Bignon, d'une contenance cadastrale totale de 97m².

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'arrêté municipal du 15 juin 2004 accordant le permis de lotir n° LT 3518104N3001,

Vu l'état satisfaisant de la voirie et des réseaux,

Considérant la demande de cession par Maître LOUAIL, notaire du propriétaire, Madame VANPEE,

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

- Accepte la rétrocession de la voirie et des réseaux du lotissement « Vanpée-Gautier » situé lieu-dit « Clos du Chêne Hubi » ainsi que des parcelles adjacentes moyennant le prix d'un euro symbolique :

Références cadastrales	Contenance totale en m ²	Situation
C n°782	773	voirie du lotissement
C n° 625, n°765, n°768 et n°771	97	Rue du Haut-Bignon
C n°788	254	Chemin à l'Est du lotissement

- Dit que les frais d'acte notarié seront supportés par la commune,
- Donne pouvoir à Monsieur le Maire ou Monsieur le 1^{er} Adjoint pour signer tous documents afférents à la rétrocession sus-évoquée.

Délibération n° 2016-067 : Construction des ateliers municipaux – validation du plan de financement et demande de subvention DETR

Monsieur le Maire présente le projet de construction des futurs ateliers municipaux qui en est au stade du DCE.

Cette construction va se situer dans le prolongement du bâtiment actuel qui est à ce jour non conforme aux règles d'hygiène et de sécurité pour le personnel.

Il s'agit d'édifier un bâtiment de 340 m² bardé en bois avec une toiture double pente couverte en ardoise. L'enveloppe estimative financière des travaux a été fixée à 349 820 € hors taxes.

Le planning pourrait être le suivant :

- Deuxième quinzaine de janvier 2017 : lancement de l'appel d'offre
- Deuxième quinzaine de février 2017 : ouverture des plis
- Courant mars 2017 : présentation des lots fructueux au conseil
- Courant mai 2017 : début des travaux

Le plan de financement prévisionnel du projet est fixé comme suit :

DEPENSES H.T.		RECETTES	
Marchés de travaux	349 820,00	Subvention réserve parlementaire Sénat	20 000
Maîtrise d'œuvre	25 900,00	Subvention DETR sollicitée à 40% (dépenses plafonnées à 300 000 € HT)	120 000,00
Coordonnateur SPS	1 715,00	Autofinancement	245 625,00
Contrôleur technique	3 490,00		
Etudes de sols	2 200,00		
Divers dont annonces	2 500,00		
Total	385 625,00	Total	385 625,00

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- ✓ Approuve le plan de financement présenté ci-dessus,
- ✓ Autorise Monsieur le Maire à solliciter une subvention au titre de la DETR à son taux maximum.

Informations :

M. le Maire fait part à l'assemblée de son souhait de prendre un arrêté municipal visant à interdire la consommation d'alcool sur la voie publique.

M. le Maire explique que la directrice de l'école l'avait alerté sur le fait que des personnes se livraient le weekend à la consommation d'alcool près du plateau multisports en invectivant les enfants et les adultes qui se trouvaient à proximité. Ces faits avaient nécessitaient l'intervention d'élus. D'autre part,

à plusieurs reprises, des bouteilles en verre ont été retrouvées près du portail d'entrée de l'école avec des risques de blessures pour les enfants.

La gendarmerie a été prévenue, mais afin de pouvoir agir efficacement, elle demande qu'un arrêté municipal soit pris.

Un débat s'installe sur la forme que pourrait prendre un tel arrêté.

M. Lemasson et Rivé signale qu'il y a, dans la zone autour de l'école, des tables pour pique-niquer, et qu'un tel arrêté va en contresens du but recherché dans l'aménagement de ce lieu. En règle générale, ils trouvent que cette décision est complètement « décalée » par rapport à un fait qui s'est produit 1 ou 2 fois. D'autre part la convivialité qui règne dans l'organisation de manifestations pourrait en être affectée.

Aucun consensus n'étant trouvé, ce projet est reporté à une date ultérieure.

M. le Maire avise les membres du conseil qu'un règlement intérieur d'hygiène et de sécurité va être mis en place. Celui-ci lui permettra entre autre, en cas de soupçons d'alcoolémie d'un agent sur le temps de travail de pratiquer des contrôles.

Téléthon : Mme Brion remercie tous les intervenants qui ont participé à l'organisation de cette journée caritative. Les fonds récoltés et qui sont reversés à l'AFM s'élèvent à 3 000 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h 45.

Après la clôture de la séance, M. Rivé informe les conseillers qu'il a été alerté par une personne à propos de la révision en cours du PLU et notamment sur la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui sera mise en place sur la zone littorale. Il est relayé par une personne présente dans le public qui prend la parole et demande au maire d'intervenir pour aménager la réglementation propre aux zones littorales.

M. le Maire précise que dans le cadre de la révision visant à transformer le POS en PLU, une enquête publique est en cours depuis le 14 novembre. Le commissaire enquêteur est présent pour recueillir les doléances de chacun et il invite donc les personnes souhaitant faire des remarques à les porter sur le registre d'enquête publique.