

**CONSEIL DE COMMUNAUTE
DU 26 NOVEMBRE 2021**

PROCES VERBAL DE SEANCE

L'an deux mille vingt et un, le vingt-six novembre, à 18 heure 30, le conseil de Communauté de la Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence Patrick LECLERC.

Présents

LECLERC Patrick, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BERVAS Viviane, BONIZ Jean-Jacques, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, RIOU Michel, SERGENT André, TANGUY Anne, TRMAL Marie-France, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BLANDIN Lénéaïc, BODENEZ Guillaume, CALVEZ-BARNOT Gaëlle, CORNEC Elodie, HERVOIR Stéphane, LENUE Françoise, MEVEL Stéphanie, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, SOUN Véronique, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

Secrétaire de séance

CORRE Michel

Excusés

FLOCH Jean-Bernard (pouvoir à GUILLORÉ Alexandra)
CANN Joël (pouvoir à PHILIPPE Georges)
JÉZÉQUEL Marc (pouvoir à CORRE Michel)
BOSSER Christian (pouvoir à GODET Nathalie)
LANGUENOU Céline (pouvoir à HERVOIR Stéphane)
NICOLAS Angélique (pouvoir à KERLAN Frédéric)
QUILLEVERE Séverine (pouvoir à CALVEZ Gilles)
ROULLEAUX David (pouvoir à SOUDON Chantal)
THOMIN Mélanie (pouvoir à CYRILLE Yves)
APPELGHEM Ludovic (pouvoir à RIOU Michel)
BODILIS Jean-François (pouvoir à LETEURE Tiphaine)

Les conseillers communautaires ayant pris place dans l'amphithéâtre de la Maison des Services Publics, le président ouvre la séance et propose Michel CORRE comme secrétaire de séance. Il lui demande de bien vouloir procéder à l'appel. Le quorum étant atteint, le conseil de Communauté peut valablement délibérer.

Propos liminaires du président

Patrick LECLERC remercie les membres de l'assemblée présents pour ce conseil de Communauté qui ne comporte qu'un seul sujet à l'ordre du jour et ne devrait donc pas durer trop longtemps. Il rappelle aux conseillers communautaires qu'il y a sur les tables à disposition des communes des affiches sur LaUNE.bzh le nouvel outil numérique commun à tous les commerçants et artisans du Pays de Landerneau-Daoulas pour rendre le commerce local plus visible ;

Il reste également des pochettes qui n'ont pas toutes été retirées sur les animations autour du zéro déchets qui se déroulent actuellement sur le territoire qui sont situées à l'entrée de la salle du Conseil et contiennent des informations (flyers concernant le troc et don, la gestion des déchets notamment). Certaines des animations ne sont sans doute plus d'actualité ; il appelle les maires qui ne l'auraient pas encore fait à récupérer après la séance la pochette dédiée à leur collectivité.

Le Président indique avoir échangé aujourd'hui avec le Préfet en visioconférence au sujet de la situation sanitaire. Celle-ci s'aggrave en termes de taux d'incidence, même si la Communauté de Communes se situe en dessous de la moyenne : 72 cas pour 100 000 habitants. La moyenne est de 130 sur le Finistère et sur les secteurs de Morlaix, Quimper ou Quimperlé, les taux ont dépassé les 200. L'augmentation est exponentielle et les chiffres ont d'ailleurs doublé en une semaine sur le territoire communautaire : le taux est passé de 39 à plus de 70.

Le Préfet a donc rappelé un certain nombre de mesures qu'il va remettre en place notamment le port du masque dans les villes de plus de 7500 habitants et indiqué que la durée de validité des tests PCR ou antigéniques se raccourcit : 24h contre 72h auparavant. Les centres de vaccination vont monter en puissance et celui de Landerneau se structure pour une plus grande amplitude d'accueil. Il va monter en charge et passer de deux jours d'ouverture et une ligne à quatre lignes avec également une augmentation des plages horaires. La difficulté sera de trouver des professionnels disponibles surtout en cette période de fêtes de fin d'année, mais les créneaux se remplissent vite aujourd'hui et il est nécessaire d'en ouvrir d'autres. En effet les modélisations annoncent un pic de l'épidémie en termes de contamination fin décembre et un autre pic d'hospitalisations est prévu pour la fin du mois de janvier. L'obligation des gestes barrières va se renforcer et de nouvelles indications seront données, y compris dans les écoles avec peut-être un retour du port du masque pendant les interours. Mais ce seront des décisions nationales plus que préfectorales.

Après ces propos liminaires, Patrick LECLERC remercie encore les conseillers communautaires pour leur présence à ce conseil de Communauté exceptionnel : il n'était pas prévu, d'autant plus qu'une autre séance est prévue dans quinze jours le 17 décembre. Cependant cette délibération doit être prise avant la fin du mois de novembre et ne comporte donc qu'un seul point.

Le Président explique que l'un des aspects spécifiques de cette délibération ressort d'une situation landerneenne, mais qu'elle sera aussi valable pour les 22 communes de la Communauté de communes. En effet, les précisions requises qui doivent entourer la délégation de compétence du président dans l'exercice du droit de préemption urbain sont demandées par l'Etablissement Foncier de Bretagne afin de sécuriser les procédures en la matière.

La délibération du 17 juillet 2020 indiquait la possibilité pour le président de déléguer le droit de préemption urbain aux communes ou autres personnes morales.

Cette rédaction trop imprécise pourrait invalider ce droit lors de l'aliénation de biens sur le secteur du Bois-Noir à Landerneau en l'occurrence, ou pour toutes opérations d'aménagement plus ou moins complexes qui requièrent un portage par l'EPF ou un concessionnaire sur l'ensemble des communes du territoire de la Communauté.

En modifiant la délibération originelle, le droit de préemption urbain sera ainsi dans le cadre de la délégation de compétence donnée au président sécurisée pour toutes les communes qui demanderont à l'exercer pour leurs opérations.

DIRECTION GENERALE

Affaires générales

DCC2021_156 Modification de la délégation de compétences accordée au président

Résumé :

Considérant qu'il y a lieu de préciser en matière de délégation de compétence les conditions d'exercice du droit de préemption urbain.

Débats :

Patrick LECLERC précise que c'est une délibération technique et pointe l'absence de la presse ce soir. Il réitère les explications contenues dans son propos liminaire et expose le contexte. Il s'agit pour la ville de Landerneau d'augmenter ses capacités en terme d'habitat, le plus rationnellement possible, donc en travaillant sur du renouvellement urbain. Des investigations sont actuellement menées sur le secteur du Bois Noir (environ 7ha) et une étude a été réalisée par le groupement SEM BREIZH (dépendant de la Région Bretagne) et l'Agence Collective d'Architecture. Le projet est de produire un programme d'environ 430 logements (comprenant au minimum 20 % de logements sociaux locatifs), des bureaux et une gendarmerie. En effet, aujourd'hui, les gendarmes ne sont plus logés sur site, ce qui déroge à leur obligation de casernement, sans compter que les locaux sont vieillissants, y compris les chambres de sûreté qui ne correspondent plus vraiment aux normes actuelles. Il situe géographiquement le projet à l'Assemblée et explique qu'il existe deux opérations distinctes : une portée par la collectivité et une autre actuellement en cours d'aménagement sur la partie basse et qui prévoit la construction d'un hôtel, d'un cinéma multiplex ainsi que d'autres structures dédiées aux loisirs entre autre.

Une convention existe depuis 2019 avec l'EPF, condition sine qua non de son intervention afin de réaliser les opérations foncières liées à la finalisation des projets, et un avenant a été passé le 05 août 2021 afin de réajuster le périmètre d'intervention. D'ailleurs une partie des unités foncières a été acquise par l'EPF et des accords sont en cours pour le reste de l'espace nécessaire aux aménagements futurs. Il demeure cependant une petite parcelle au nord et un secteur relativement important qui ne sont pas mentionnés : il s'agit de l'espace « Galvelpor » encore occupé, mais l'entreprise devrait rapidement intégrer ses nouveaux locaux qui sont presque achevés. Des discussions sont d'ailleurs en cours avec le propriétaire qui n'est pas l'exploitant afin d'acquérir cette parcelle et il en est de même pour le terrain où se situe aujourd'hui une centrale Béton.

Le motif de la présente réunion est une parcelle avec une maison bâtie dessus, derrière la carrosserie LE GUEN, qui fait actuellement l'objet d'une vente et donc un droit de préemption à faire valoir. Lors d'échanges avec l'EPF, il a été préconisé de faire évoluer le contenu de la délibération relative au droit de préemption. Effectivement, cette maison, dont l'état n'est pas très bon, sise sur un terrain de 3263 m² est proposée à la vente au prix de 352 000.00 €. Dès lors que la vente est actée, la Communauté de Communes reçoit alors une Déclaration d'Intention d'Aliéner et peut ainsi déclencher son intention de préempter le bien vendu.

Le Président explique qu'il s'agit d'une sécurisation de l'acte de préemption, avec une portée étendue à l'ensemble des 22 communes suivant les circonstances : pour celles qui ont une convention, l'EPF, peut alors intervenir si la commune le souhaite. C'est aussi et surtout réunir tous les atouts afin d'être en mesure d'acheter au juste prix : en effet, il existe plusieurs manières d'exercer le droit de préemption, au prix proposé ou en révision de prix si le prix de vente semble exagéré. C'est ce qui peut parfois être le cas et aujourd'hui il faut se montrer très prudent dans ce domaine.

Tiphaine LETEURE constate que le projet de délibération ne propose pas d'intégrer aussi les bailleurs sociaux.

Patrick LECLERC explique que les bailleurs sociaux qui vont intervenir sur cette opération arrivent après les actions menées par l'EPF, qui achète le bien, en général le déconstruit, le dépollue si besoin est et ensuite le met à disposition du bailleur social moyennant un accord financier. C'est ce qui est actuellement en cours sur une des opérations : un travail est effectué avec un bailleur social sur les locaux de l'ancien Bricomarché qui fait partie de l'espace acquis par l'EPF. C'est à l'issue d'une acquisition amiable avec le groupe Intermarché sans déclencher le Droit de Préemption que l'EPF va déconstruire le bâtiment et s'il est nécessaire le dépolluer.

Les communes interviennent de moins en moins directement quand il s'agit de renouvellement urbain. Il y a un intérêt pour les collectivités puisque l'EPF peut prendre en charge jusqu' à 70 % du déficit de l'opération : cela signifie que sur une telle opération où, si le bâtiment a été acquis au prix de 100.000 €, avec un coût de déconstruction de 200 000 €, le bailleur social peut dire que son opération ne s'équilibre qu'à 150 000 € ou 200 000 € : alors l'EPF peut prendre en charge 70 % du déficit. Un autre avantage : l'EPF peut aider la collectivité à chercher des financements ce qui a été le cas du dépôt de candidature de la Ville de Landerneau afin d'obtenir l'aide du fonds « friches » qui a été couronné de succès, la Ville étant lauréate de la seconde édition de l'appel à projet 2021. C'est un partenariat avec

l'EPF, mais il ne faut pas oublier que c'est sur la Ville de Landerneau que repose le risque final : elle doit racheter la propriété des biens à l'EPF au bout de sept ans.

Délibération :

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article unique : donne délégation au président afin :

- d'arrêter et modifier l'affectation des propriétés de la Communauté utilisées par les services publics communautaires ;
- de procéder, dans la limite de l'inscription budgétaire annuelle :
 - o à la réalisation de tous types d'emprunts destinés au financement des investissements,
 - o aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5-1 du CGCT, sous réserve des dispositions du c de ce même article,
 - o de passer à cet effet les actes nécessaires ;
- de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses ;
- de passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes ;
- de prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget et jusqu'à 90 000 € HT ;
- de créer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services dans la limite de 15 000 € d'encaisse ;
- d'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges ;
- de décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 € ;
- de fixer :
 - o les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts ;
 - o le montant des offres de la Communauté à notifier aux expropriés dans les limites de l'estimation des services fiscaux (Domaines) et de répondre à leurs demandes ;
 - o le prix de vente des terrains sur les zones d'activités gérées par la Communauté et signer les actes à cet effet dans la limite de l'estimation des services fiscaux (Domaines) et de 500 000 €, dans le cadre des tarifs votés par le conseil de Communauté ;
- de réaliser les lignes de trésorerie sur la base d'un montant maximum de trois millions d'euros par année civile ;
- d'intenter au nom de la Communauté les actions en justice ou de défendre la Communauté dans les actions intentées contre elle dans la limite de 15 000 € ;
- de prendre les décisions mentionnées aux articles L. 523-4 et L. 523-5 du Code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la Communauté ;
- d'autoriser, au nom de la Communauté, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre ;
- d'accorder aux élus communautaires les mandats spéciaux pour représenter la Communauté hors du territoire du Finistère, étant précisé que les frais nécessités par l'exécution desdits mandats spéciaux seront remboursés en fonction des frais réellement payés, sur présentation des pièces justificatives.
- d'exercer le droit de préemption urbain (L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme) dont la Communauté est titulaire et le déléguer, selon les dispositions du L.5211-9 alinéa 9 du code général des collectivités territoriales, aux communes membres de l'EPCI, à l'Établissement Public Foncier de Bretagne et à un concessionnaire dans le cadre d'une opération d'aménagement.

POINTS DIVERS

Sans objet

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 18h50.

Suivent les signatures.