



DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2019



Le bilan 2018

Résultat prévisionnel

En fonctionnement le résultat prévisionnel s'établit autour de

950 000 €

En investissement le résultat s'établit autour de

1 600 000 €

(Y compris Restes à réaliser en Dépenses et en Recettes)

Dépenses + reports en dépenses 2018 : 2 269 000 €

Recettes + Reports recettes (dont 2 M€ d'emprunt) : 3 868 748 €

En fonctionnement

Les Recettes (chiffres provisoires)

Un résultat de fonctionnement reporté de
376 034 € soit
- 300 000 € par rapport à 2017

- Recettes de fonctionnement brutes : -5,81 % / 2017
- Recettes réelles de fonctionnement : -2,91 % / 2017 (hors produits exceptionnels)
- Produits des services : + 8,2 % / 2017
- Impôts et taxes : +2,7 % / 2017
- Dotations et participations : -2,55 % / 2017

Envoyé en préfecture le 21/12/2018
Reçu en préfecture le 21/12/2018
Affiché le
ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

En fonctionnement

Les dépenses (chiffres provisoires)

- les charges générales de fonctionnement sont maîtrisées

un prévisionnel de +0,75 % d'augmentation en 2018

- Les charges de personnel évoluent : + 5,8 % de budget à budget mais
 - + 1,7 % Après intégration des remboursements partiels de frais liés aux remplacements
- Charges financières : -14,2 % (lié à la conjoncture en matière de taux et à la faible utilisation de la ligne de trésorerie)
- Charges de gestion courante : + 0,8 % Avec intégration sur cet article de la participation à BREST METROPOLE de 38 850 € au titre du soutien au logement social (ex SRU) et soutiens divers aux associations notamment les aides à l'emploi (Flèche, ASG, EMDG, Hand)

Envoyé en préfecture le 21/12/2018
Reçu en préfecture le 21/12/2018
Affiché le
ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

Les principaux écarts sur le budget 2018 dépenses de fonctionnement

- **Les charges de fonctionnement sont stables – elles avaient augmenté de 8 % en 2017**
 - **Les charges générales de fonctionnement ont été maîtrisées malgré la conjoncture :**
 - Forte augmentation pour les fluides (électricité gaz fuel eau) + 34% sur l'ensemble de ces postes
 - **La recherche permanente d'optimisation des achats**
 - Une maîtrise de certains postes grâce à des marchés mutualisés (fournitures d'entretien, administratives)
 - Une gestion locative plus adaptée et plus économe pour certains parcs (photocopieurs)
 - **Une maîtrise des crédits accordés aux services**
 - les dépenses en augmentation sont ciblées et motivées (animation jeunesse, animation communale, communication)

Les principaux écarts sur le budget 2018 dépenses de fonctionnement

- **Les frais de personnel ont été maîtrisés**
 - **L'augmentation de 5,8 % est due**
 - à l'évolution des carrières (impact limité en 2018)
 - à plusieurs absences longues - une part seulement des frais de remplacement est remboursée (congés maternité, maladies)
 - Aux absences courtes et aux renforts apportés en secteur scolaire : maintien du taux d'encadrement des élèves (Atsem, animateurs Garderies), formations
 - pour les 2/3 de l'année scolaire, renfort d'encadrement dans le cadre de la semaine à 4,5 jours
 - **Après remboursement de frais l'augmentation est ramenée à +1,7 % :**
 - L'implication du personnel permet aussi de pallier à certaines absences en interne lorsqu'elles ne sont pas prolongées

Les principaux écarts sur le budget

2018 Recettes de fonctionnement

- Le produit des Impôts et taxes augmente globalement de 2,7 % par rapport à 2017
 - le produit fiscal augmente (+3,73 -114000 € %)
 - Le FPIC est stable (Fond de Péréquation des recettes fiscales communales et intercommunales)
 - La Dotation de solidarité communautaire baisse (- 88 % soit - 14182 €)
 - Le reversement de la taxe locale sur la consommation finale d'électricité est en légère baisse (-3,4 % -4568 €)
 - Le produit de la taxe additionnelle aux droits de mutation est stable
- Un prélèvement de 93 400 € est réalisé sur le budget du lotissement de Kermengleuz au profit du budget principal.

Les principaux écarts sur le budget

2018 Recettes de fonctionnement

- Après une modération en 2017, le produit global des dotations reste stable comme annoncé :
 - Dotation forfaitaire : -0,47 %
 - Dotation de péréquation (DNP-DSR) : + 2,12 %

partie cumulée dotation forfaitaire depuis 2013	2018	2017	2016	2015	2014	2013
DGF base forfaitaire	959110	923377	855509	770163	717174	713786
Total prélèvement annuel	3388	52989	85346	67868	35733	97669
% Baisse D. Forfaitaire	0,47%	6,88%	9,98%	7,35%	3,73%	
DSR	128097	124127	115868	107209	98865	97669
DNP	158588	156605	169126	185642	206269	229188
Total dotations de péréquation	286685	280732	284994	292851	305134	326857
Part/gain Dotations péréquation annuelles	5953	4262	7857	12283	21723	21723
Total DGF annuelle	1000471	997906	1055157	1148360	1228511	1285967
Baisse globale DGF	999430	57251	93203	80151	57456	
stabilité						

Les principaux investissements communaux de 2018

Budget principal

- **Amélioration des outils de travail du personnel communal**
 - outillage pour le personnel technique
 - Matériel de nettoyage performant, chariots de nettoyage
 - Equipement des cantines (chariots, containers)
 - matériel informatique pour les services administratifs et la médiathèque
 - rénovation du mobilier de bureau (fauteuils), changement de stores, téléphonie IP pour les services administratifs et la médiathèque...

Les principaux investissements communaux de 2018

- **Vie Associative :**
 - achats de matériels divers pour la pratique sportive
 - et pour les animations associatives
- **Aide aux particuliers pour le développement durable**
- **Equipements communaux**
 - Aménagements autour du Monument aux Morts
 - Ecoles : rénovations de classes, mobilier, petits matériels, matériel informatique, aménagements et jeux de cours, sécurisation des portails
 - Divers travaux de sécurité et de mise aux normes (ascenseurs, sécurité des bâtiments)

Les principaux investissements

communaux de 2018

▪ Equipements communaux (suite)

- Réalisation d'un terrain de pétanque au Jardin Stervinou
- Réfection du toit du gymnase de Penfeld
- Eclairage du parking de Penfeld
- Mise en conformité du réseau gaz et remplacement de la Chaudière à l'espace Pagnol
- Mise en œuvre de la Vidéoprotection
- Acquisition du terrain d'assiette de la déchetterie
- Acquisition d'une propriété en vue de l'aménagement de l'îlot Mairie
- Acquisition d'une propriété en vue de l'aménagement d'un parking près de l'espace Pagnol
- Réfection du terrain de tennis extérieur (réalisation déc. 2018)

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Arrêté le

Reçu en préfecture le 21/12/2018

ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

Les principaux investissements

communaux de 2018

▪ Lancement d'opérations d'aménagement et d'équipement

- **Complexe sportif Louis Ballard** : mission de maîtrise d'œuvre pour la création d'une piste d'athlétisme (opération pluriannuelle : réalisation sur 3 exercices comptables 2018/2019/2020)
- **Agora - salle de spectacle** : changement des gradins et amélioration des équipements scéniques (commande réalisée en 2018, installation en janvier 2019)
- **Construction de vestiaires à Penfeld** : mission de maîtrise d'œuvre (opération pluriannuelle : réalisation sur 3 exercices comptables 2018/2019/2020)
- **Couverture du boudrome** : mission de maîtrise d'œuvre (opération pluriannuelle : réalisation sur 2 exercices comptables 2018/2019)

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Arrêté le

Reçu en préfecture le 21/12/2018

ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

Les principaux investissements communaux de 2018 Budgets annexes

- ▶ Budget Annexe **Lotissement Kermengleuz**
 - ▶ Poursuite des travaux d'aménagement de voirie et réseaux du lotissement
- ▶ Budget Annexe **lotissement les Hauts de Kéruzanval**
 - ▶ Poursuite des travaux de voirie pour livraison du lotissement
- ▶ Budget Annexe **lotissement Coat Bian**
 - ▶ Etudes et achats en cours pour réalisation du lotissement

Les relations avec l'EPCI

lancement de l'opération d'aménagement du centre-bourg

- **Prise en charge par le budget de l'EPCI (opérations pluriannuelles 2018/2019/2020 :**
 - Aménagement de la place de la libération
 - Aménagement du parvis de la Mairie
 - Aménagement de la rue Charles de Gaulle
 - Aménagement de la Place Baucina
- **Prise en charge par le budget communal (réalisation sur 3 exercices comptables 2018/2019/2020)**
 - Construction d'une halle place Baucina : mission de maîtrise d'œuvre
 - Aménagement de la place de la Libération : mission de maîtrise d'œuvre complémentaire en vue de la mise en place future d'un espace couvert et du calepinage sur sol
 - Rue Lemonnier : étude pour réaménagement d'un secteur de la rue Lemonnier

Les relations avec l'EPCI

- **Travaux en régie par les services de l'EPCI :**
 - **Réfection trottoirs** (L.Randoin, G. Ropartz, Pont Cabloch, Ehpad, R. G Cadou)
 - **Confection trottoirs** rue de Pen ar c'hoat et mézantellou
 - **Espaces verts : Aire de jeux de Kermonfort** (pluriannuel 2016/2019)
 - **Travaux par entreprisse émarginant au budget EPCI**
 - **Aménagement de la rue Lemonnier** (début de travaux 2018)
 - **Politique de l'urbanisme - droit du sol - Politique de l'habitat (porté par l'EPCI)**
 - **Aménagement urbain**
 - Aménagement de l'îlot Lesteven (pluriannuel horizon 2019/2020)
 - Urbanisation du secteur Nord-Est (pluriannuel finalisation 2030)
 - Aménagement de la Zone de Pen Ar C'hoat
 - Extension de la zone d'activité de Kérébars

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Achévé le

Reçu en préfecture le 21/12/2018

ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

Les relations avec l'EPCI

- **Mutualisation :**
 - Poursuite de la mutualisation vers un service commun de l'informatique
 - Passage à la téléphonie IP
 - Etude pour la reprise des logiciels
 - Mutualisation du délégué à la protection des données
- **groupements de commandes**
 - Adhésion à différents groupements de commandes (fournitures d'entretien, administratives, informatique...)

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Achévé le

Reçu en préfecture le 21/12/2018

ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

Les orientations du budget 2019

Projet de Loi de Finances 2019 Impacts sur la construction du budget communal

- Le secteur des collectivités locales continue à participer à l'effort d'économie
- Les mesures nouvelles (LF 2018/2019) devront être compensées en partie par l'Etat mais également par les collectivités :
 - la progression des compensations d'exonération fiscales en lien avec la diminution de la TH sera prise en charge par l'Etat
 - Le coût de mesures nouvelles en faveur des départements, de l'outre-mer, et autres mesures (ex : urgences climatiques), **sera compensé pour partie par les collectivités soit 64 Md de baisse annoncée pour le bloc communal**

Projet de Loi de Finances 2019 impacts sur la construction du budget communal

- La **Dotation Générale de Fonctionnement** :
 - La **dotation forfaitaire** devrait être stable pour la deuxième année consécutive, sous réserve d'écèlement
 - La **Dotation de Solidarité Rurale** pourrait augmenter
 - **Aucune information** sur la **Dotation Nationale de Péréquation**
 - En matière de subvention de l'Etat, l'**enveloppe de la DTR** sera maintenue ainsi que la **DSL**
 - En matière de fiscalité, l'**augmentation forfaitaire** de la base est désormais indexée à l'I^{PC} soit 1,9 % (I^{PC} novembre 2018)

- Les **incertitudes** concernant le niveau de recettes de fonctionnement imposent de construire un budget de fonctionnement contraint :
 - En dépenses,
 - Maîtrise des dépenses générales de fonctionnement avec **baisse de certains crédits**
 - **Maîtrise de la masse salariale** tout en prenant en compte les nécessités de service :
 - prévision de recrutements nécessaires au fonctionnement des services
 - évolutions sociales : participation à la prévoyance des agents
 - Maîtrise des charges financières en continuant à bénéficier de la **stabilité des taux d'intérêts**
 - Maintien des subventions de fonctionnement aux associations au niveau 2018

Un budget adapté aux contraintes économiques

le budget de fonctionnement

Envoyé en préfecture le 21/12/2018
Reçu en préfecture le 21/12/2018
Affiché le
ID : 029-21290690-20181220-CM_2018_103-DE

Envoyé en préfecture le 21/12/2018
Reçu en préfecture le 21/12/2018
Affiché le
ID : 029-21290690-20181220-CM_2018_103-DE

Un budget adapté aux contraintes économiques le budget de fonctionnement

- ▶ en recettes,
- ▶ **Une prévision prudente**, qui prend en compte les incertitudes en matière de participations et dotations de l'Etat
- ▶ Peu de possibilités de majoration des ressources propres :
 - ▶ La hausse des tarifs des services **reste modérée**,
 - ▶ La hausse de la fiscalité **n'est pour l'instant pas décidée**,
 - ▶ La progression forfaitaire des bases fiscales sera de **1,9 %**
 - ▶ Un élargissement de la base d'imposition devrait permettre à partir de 2019, d'augmenter significativement les recettes fiscales

Les principales Recettes d'investissement Estimation entre 4,5 et 5 M€

- ▶ Report des ventes de propriétés communales non réalisées en 2018 :
 - ▶ vente de l'îlot Mairie,
 - ▶ terrain de la déchetterie
- ▶ Subventions d'investissement sur les projets en cours :
 - ▶ DETR sur le gymnase de Penfeld – FISAC sur le Centre-bourg – TEPCV sur le développement durable
- ▶ Dotations et réserves (FCTVA - Excédent de fonctionnement capitalisé : 500 000 €)
- ▶ Report des Emprunts négociés en 2018 à hauteur de 2 M€
- ▶ prélèvement prévisionnel sur le résultat de 2019 : 500 000 €
- ▶ Autres recettes d'investissement diverses
(opérations d'ordre : travaux en régie, taxes, amortissements)

Projets d'investissements pour 2019

- **Maintenance des bâtiments et développement durable :**
 - poursuite du programme de rénovation et valorisation énergétique sur les bâtiments communaux
 - Poursuite du programme d'équipements scéniques à l'Agora
- **Autres investissements :**
 - Poursuite du programme d'embellissement de la ville
 - Informatisation des équipements communaux (services administratifs, écoles...)
 - Equipements, outillage, mobilier des services
 - mise aux normes de sécurité des bâtiments
 - Soutien aux pratiques sportives

Envoyé en préfecture le 21/12/2018
Reçu en préfecture le 21/12/2018
Affiché le
ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

Projets d'investissements pour 2019

- **Constructions :**
 - Réalisation d'une piste d'athlétisme couverte (pluriannuel)
 - Couverture du boudrome
 - Rénovation extension du gymnase de Penfeld (pluriannuel)
 - Rénovation des sols à l'Ecole P. Kergomard
 - Poursuite de la mise aux normes accessibilité dans le cadre de l'ADAP (pluriannuel)
- **Etudes**
 - Etude pour la mise en place d'un scramble à l'école Chateaubriand
- **Aménagements**
 - Aménagement du centre-bourg (pluriannuel)
 - Aménagement du Parking près de l'espace Pagnol
 - Achat de propriété foncière en vue de l'aménagement du centre-bourg

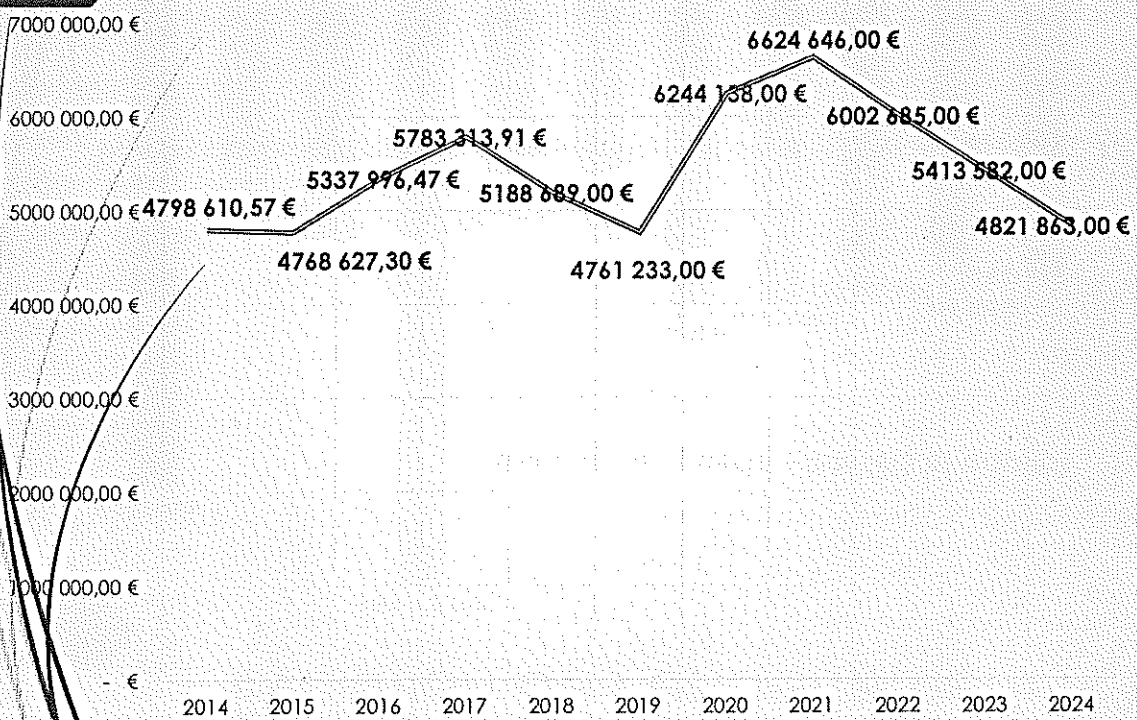
Envoyé en préfecture le 21/12/2018
Reçu en préfecture le 21/12/2018
Affiché le
ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

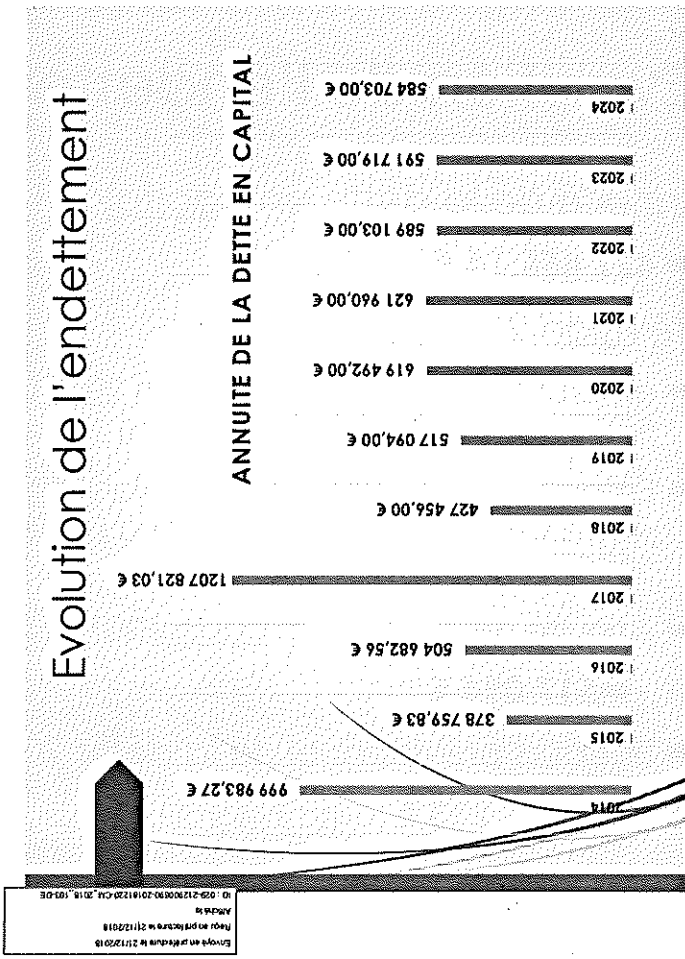
Evolution de l'endettement

- Annuité de la dette en capital 2018 :
 - **427 456,14 €**
- Prévision 2019 :
 - emprunt de 2 M€ (réalisation fin 2018 pour financement des grands projets)
 - Emprunt projeté : 1 M€ (réalisation 2^{ème} semestre 2019 - amortissement à partir de 2020)
- Annuité de la dette en capital 2019 :
 - **517 094 €**
- Encours prévisionnel de la dette 2019 :
 - **6 761 233 €** (avec intégration emprunt 2M€)

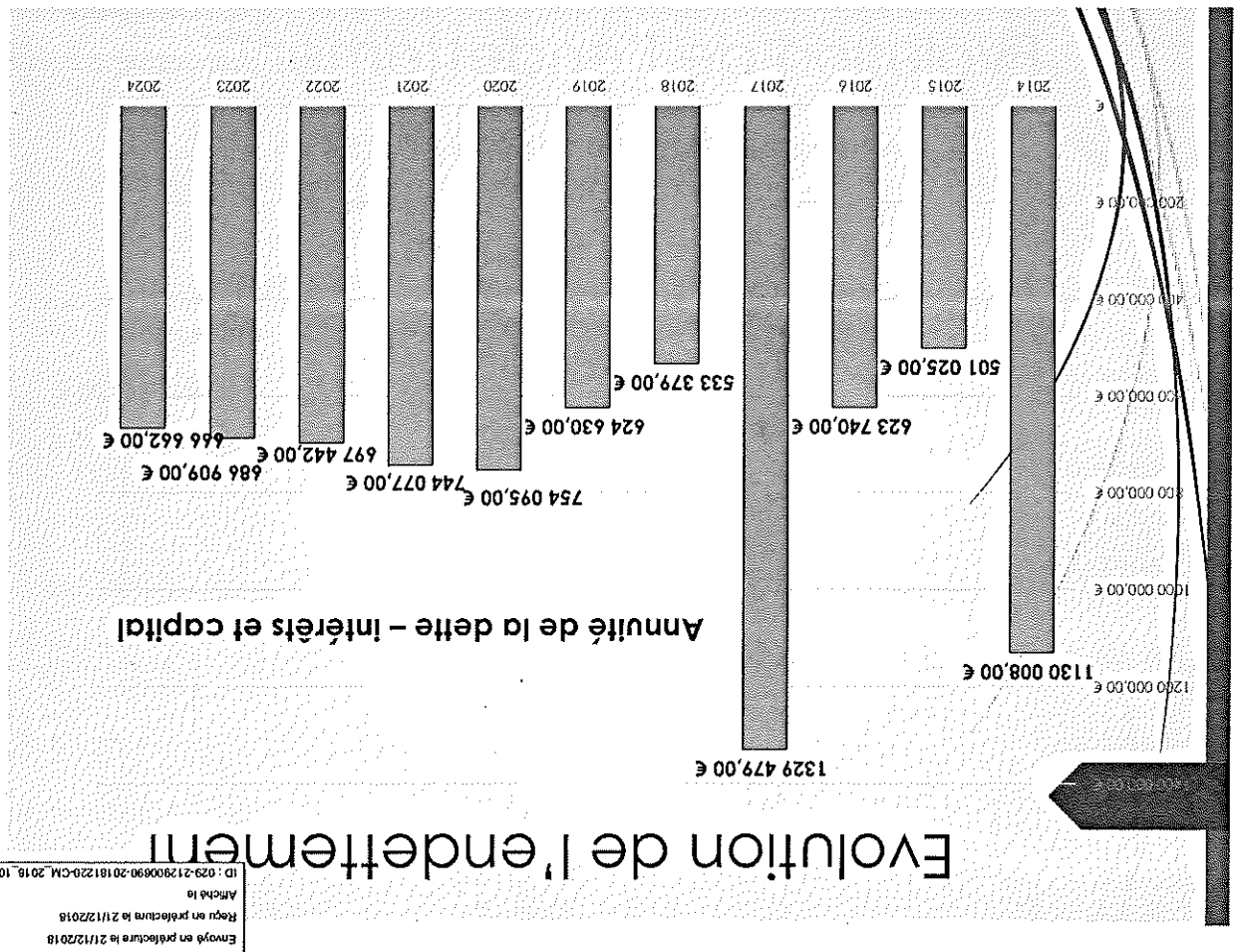
Evolution de l'endettement

CAPITAL RESTANT DÛ AU 01 JANVIER





Envoyé en préfecture le 21/12/2018
 Reçu en préfecture le 21/12/2018
 Affiché le
 ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE



Envoyé en préfecture le 21/12/2018
 Reçu en préfecture le 21/12/2018
 Affiché le
 ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_103-DE

TARIFS 2019 ESPACE JEUNES

	Participation des jeunes ou des familles							GROUPE G Extérieur (hors Guilers)
	Groupe A QF <650€	Groupe B QF entre 650€ et 780€	Groupe C QF entre 780€ et 900€	Groupe D QF entre 900€ et 1000€	Groupe E QF entre 1000€ et 1200€	Groupe F QF >1200€		
Adhésion	2€	4.5€	5€	6€	7€	8€	10€	
Catégorie 1=Coût réel de l'activité pour la collectivité par participant (hors charge de personnel, transport, fluides...) inférieur ou égal à 7€ ou activité mis en place par les animateurs	0.50€	1€	1.50€	2€	3€	4€	5€	
Catégorie 2= Coût réel de l'activité pour la collectivité par participant (hors charge de personnel, transport, fluides...) Entre 7€ et 15€ ou activité mis en place par les animateurs avec repas	3€	4€	5.50€	6€	7€	8€	10€	
Catégorie 3= Coût réel de l'activité pour la collectivité par participant (hors charge de personnel, transport, fluides...) supérieur ou égal à 15€	6€	7€	9€	10€	13€	14€	15€	
Stage sans intervenant	1€	3€	3.5€	4€	5€	6€	8€	
Stage avec intervenant	10€	13€	14€	15€	16€	18€	20€	
Séjour hébergement de type « plein air » (coût à la journée)	12€	15€	18€	20€	22€	25€	30€	
Séjour hébergement « en dur » (auberge de jeunesse, gîtes...) et / ou avec spectacle (coût à la journée)	15€	18€	20€	25€	28€	30€	35€	
Séjour de type parc attraction (coût à la journée)	25€	30€	40€	50€	55€	60€	70€	

Prise en compte des opérations d'auto-financement dans le cadre de la tarification des animations de l'Espace jeunes

équivalence temps d'investissement / d'jeuns	1h d'investissement = 8 d'jeuns
équivalence d'jeuns / euro	1 d'jeuns = 1 euro

Activités d'auto-financement :	
Restauration : frites, sandwich....	2.00 €
Boisson au verre, café, thé,...	0.50 €
Sucreries : bonbons, gâteaux, barres chocolatées,...	1.00 €
Vente de crêpes : sur place sans garniture - tarif à l'unité	0.50 €
Vente de crêpes : sur place garnie - tarif à l'unité	1.00 €
Vente de crêpes à emporter - tarif à la douzaine	5.00 €
Vente de plats chauds : plat à emporter	9.00 €
Vente de plats chauds : sur place	11.00 €
Emballage cadeaux : l'emballage	1.00 €
Vide grenier : entrée pour les plus de 12 ans	1.50 €
Tarif du mètre linéaire pour les exposants	3.50 €
Entrée thé dansant	8.00 €

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

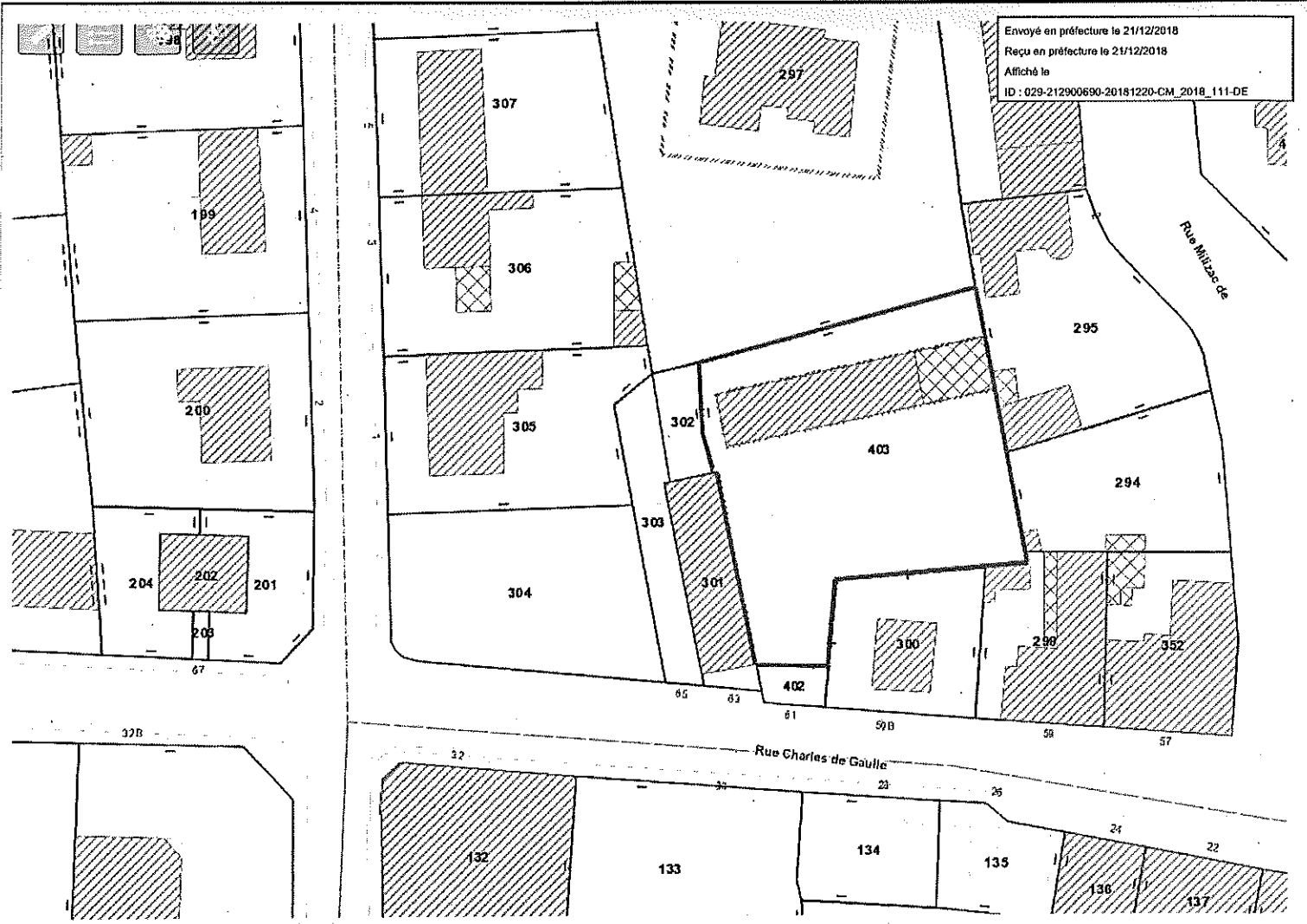
Affiché le

ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_109-DE

TABEAU DES EFFECTIFS
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2018

Conseil municipal du 20 déc 2018

Cat	GRADES	Temps de travail du poste	Pourvu	Non pourvu	Dates de propositions d'avancements de grades
EMPLOIS TITULAIRES					
Fillière administrative					
A	Directeur général des services (détachement)	35,0	35,0	0,0	
A	Attaché principal	35,0	0,0	35,0	
A	Attaché principal	35,0	31,5	3,5	
B	Rédacteur principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
B	Rédacteur principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
B	Rédacteur principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
B	Rédacteur principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
B	Rédacteur principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
B	Rédacteur	35,0	35,0	0,0	
B	Rédacteur	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif principal 2ème classe	28,0	28,0	0,0	
C	Adjoint administratif principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint administratif	28,0	28,0	0,0	
C	Adjoint administratif	35,0		35,0	
Fillière technique					
C	Agent de maîtrise principal	35,0	35,0	0,0	
C	Agent de maîtrise principal	35,0	35,0	0,0	
C-B	Adjointes techniques - Agents de maîtrise - techniciens	35,0		35,0	à créer au 1/1/19
C	Agent de maîtrise principal	35,0		35,0	à supprimer (départ retraite)
C	Agent de maîtrise principal	35,0	35,0	0,0	
C	Agent de maîtrise	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 1ère classe	35,0	0,0	35,0	Aug tps de travail au 1/1/19
C	Adjoint technique principal 1ère classe	33,0	33,0	0,0	à supprimer
C	Adjoint technique principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
C	Agent de maîtrise	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 2ème classe	24,0	24,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 2ème classe	13,0	13,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 2ème classe	31,0	31,0	0,0	
C	Adjoint technique principal 2ème classe	30,0	21,0	9,0	
C	Adjoint technique principal 2ème classe	30,5	30,5	0,0	
C	Adjoint technique	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint technique	28,0	28,0	0,0	
C	Adjoint technique	17,5	17,5	0,0	
Fillière culturelle					
B	Ass. conservation principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
B	Ass. conservation principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	28,0	28,0	0,0	
C	Adjoint du patrimoine principal 2ème classe	28,0	28,0	0,0	
Fillière médico-sociale					
C	A.T.S.E.M. principal 1ère classe	32,0	32,0	0,0	
C	A.T.S.E.M. principal 1ère classe	35,0	31,5	3,5	
C	A.T.S.E.M. principal 1ère classe	35,0	28,0	7,0	
C	A.T.S.E.M. principal 1ère classe	32,0	32,0	0,0	
C	Agent social principal 1ère classe	35,0	28,0	7,0	
C	Agent social principal 2ème classe	23,0	23,0	0,0	
Fillière animation					
B	Animateur principal 1ère classe	35,0	35,0	0,0	
B	Animateur principal 1ère classe	35,0	28,0	7,0	
B	Animateur principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
B	Animateur	35,0	0,0	35,0	
C	Adjoint d'animation principal 1ère classe	22,5	22,5	0,0	
C	Adjoint d'animation principal 1ère classe	35,0	28,0	7,0	
C	Adjoint d'animation principal 2ème classe	35,0		35,0	Aug tps de travail au 1/1/19
C	Adjoint d'animation principal 2ème classe	34,0	34,0	0,0	à supprimer
C	Adjoint d'animation principal 2ème classe	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint d'animation	28,0	28,0	0,0	
C	Adjoint d'animation	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint d'animation	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint d'animation	35,0	35,0	0,0	
C	Adjoint d'animation	35,0	35,0	0,0	
EMPLOIS NON TITULAIRES sur emplois permanents					
	DST - Ingénieur	35,0	35,0	0,0	
	Collaborateur de cabinet	35,0	24,5	10,5	
	Chargé de mission	35,0	0,0	35,0	
	EQUIVALENT TEMPS PLEIN	85,01	55,48	9,56	





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU FINISTÈRE
Pôle d'Évaluation Domaniale
Adresse : Le Sterenn
7 A, Allée Urbain Couchouren
BP 1709
29107 QUIMPER Cedex
Courriel : ddfip29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21 septembre 2018

Brest Métropole
24, rue Coat-ar-Guéven
CS 73826
29238 BREST Cedex 2

POUR VOUS JOindre

Évaluateur : Mikael GUYARD
Téléphone : 02 98 00 02 45 ou 06 78 92 94 34
Courriel : mikael.guyard@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2018-019V0948

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : acquisition envisagée par exercice du droit de préemption de la parcelle bâtie cadastrée section BA n° 403.

ADRESSE DU BIEN : 61 rue Charles de Gaulle à GUILERS.

Le Service consultant

Brest Métropole – 24, rue Coat-ar-Guéven – CS 73826 - 29238 BREST Cedex 2.
Affaire suivie par Cécile LEVOUX, Service foncier (cecile.levoux@brest-metropole.fr).

Date de consultation	: 29 août 2018
Date de réception	: 30 août 2018
Date de visite	: 18 septembre 2018

OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

Brest Métropole envisage d'acquies, par exercice du droit de préemption urbain, une propriété bâtie située 61 rue Charles de Gaulle à GUILERS, incluse dans un périmètre de veille foncière au sein duquel une opération de renouvellement urbain pourrait être envisagée.

La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) a été reçue en Mairie de GUILERS le 13 août 2018 et déposée par Maître Jean Gilles QUENTRIC. Prix notifié de 180 000 € nets vendeur.

La Description du bien

Références cadastrales : parcelle cadastrée section BA n° 403 (1 018 m²).

Description du bien : il s'agit d'une maison ancienne édifée en pierres au 19ème siècle sous toiture en ardoises. Elle est divisée en deux habitations et comprend :

Un 1^{er} logement de 50 m² habitables :

- Au Rdc : cuisine (bloc évier), séjour, WC, salle d'eau ;
- A l'étage (accessible par escalier de meunier) : deux chambres.

Le bien est dans un état de délabrement avancé (sol incertain, moisissures, salpêtre) et doit être rénové intégralement (revêtements, isolation, plomberie, électricité, ouvertures).

Un 2ème logement (attenant au 1er) de 100 m² habitables :

- Au Rdc : entrée, couloir, salon-séjour, cuisine (bloc évier), WC, placard, escalier en bois desservant l'étage ;
- A l'étage : dégagement, trois chambres et salle de bains (baignoire, lavabo, bidet).
- Grenier aménagé pour le rangement.

Cette partie est vétuste et nécessite d'importants travaux de rénovation : chaudière au fioul très ancienne, ouvertures en bois simple vitrage (en dehors de la porte d'entrée remplacée récemment), revêtements datés, pièces d'eau à revoir, électricité et plomberie à reprendre, humidité.

Deux dépendances en pierres d'environ 40 m² (sur terre battue et sous toiture en fibre-amiante) sont attenantes au 1^{er} logement.

La propriété est située en plein centre-ville, en retrait de la rue De Ganlle, l'accès se faisant par la parcelle cadastrée BA n° 402 appartenant à Brest Métropole ou par les parcelles cadastrées section BA n° 302 et 303 appartenant au voisin et acquéreur notifié dans la DIA (Monsieur Hervé STERVINO).

4. SITUATION JURIDIQUE

Le bâtiment appartient à Madame Monique GOURMELON. Il est estimé libre de toute occupation.

Origine de propriété : attestation après décès du 20 mai 2010 (acte n° 2010P03482). Estimation du notaire à 180 000 €.

5. URBANISME ET RESEAUX

Le bien est soumis aux dispositions du PLU facteur 4 approuvé le 20 janvier 2014, et situé en zone UC. Ce secteur couvre des secteurs de l'agglomération dans lesquels une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements publics, bureaux) existe ou est souhaitée. En outre, le bien est dans le périmètre de DPU renforcé au bénéfice de Brest Métropole.

6. DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

La valeur vénale du bien à évaluer est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

A titre complémentaire, la méthode dite de la charge foncière est analysée. Elle consiste à tenir compte de la part que représente la valeur du terrain dans le prix de revient d'un mètre carré de plancher construit. Elle est particulièrement adaptée aux secteurs urbains denses pour des terrains équipés offrant des possibilités de construction et sur lesquels les éventuels immeubles bâtis ne présentent que peu d'intérêt de réhabilitation. La valeur estimative est donc calculée par comparaison avec les mutations de terrains à bâtir destinés (ou pouvant être destinés) à des opérations de promotion immobilière.

7. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu de l'étude de marché réalisée et au regard des caractéristiques et de la situation du bien, l'acquisition peut être réalisée au prix notifié dans la DIA, soit 180 000 € nets vendeur.

8. DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 2 ans.

9. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques du Finistère et par délégation,

L'Évaluateur du Domaine,

Mikael STYFARD

Inspecteur des Finances publiques



ARRETE DU MAIRE N° 2018-11-17

**Exercice du droit de préemption.
Acquisition d'une propriété bâtie
située 61 rue Charles de Gaulle à Guilers.**

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5211-9 et L. 5211-10,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1, L 211-2, L 300-1 et L 213-1, L 213-2, L213-3 et R 213-1,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, modifiant le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire de Guilers n°2014-4-46 en date du 28 avril 2014, relatif aux délégations de fonction et de signatures accordées aux adjoints et conseillers municipaux dans le cadre de la délégation générale et de la suppléance,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2018-06 en date du 27 septembre 2018 approuvant l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, par le Maire au nom de la commune,

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2018-01 en date du 20 février 2018 approuvant la convention 2018-2020 entre Brest métropole et les communes de Bohars, Gouesnou, Guilers, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel et Plouzané, relative à la production de logements,

Vu les délibérations du Conseil de Communauté C 2014-04-041 et 42 du 11 avril 2014 respectivement relatives à l'élection du Président et à la détermination du nombre de postes de Vice-Président-e-s, C 2014-04-043 du 11 avril 2014, C 2016-12-199 du 16 décembre 2016 et C 2017-03-010 du 17 mars 2017 du Conseil de métropole relatives à l'élection des Vice-Président-e-s,

Vu la délibération du Conseil de Communauté n° C 2014-04-044 du 11 avril 2014 déléguant certaines attributions au Président et autorisant leur délégation à des Vice-Président-e-s,

Vu l'arrêté A 2018-01-0016 du 11 janvier 2018 donnant délégation d'attributions aux Vice-Président-e-s,

Vu la délibération n° C 2014-01-002 du Conseil de communauté du 20 janvier 2014 approuvant le Plan local d'urbanisme « facteur 4 »,

Vu la délibération n° C2018-03-041 du Conseil de la métropole du 30 mars 2018 portant modification du plan local d'urbanisme « facteur 4 » approuvé le 20 janvier 2014,

Vu la délibération n° C2018-03-045 du Conseil de la métropole du 30 mars 2018 approuvant les modalités d'application du droit de préemption urbain à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme,

Vu le courrier du 16 novembre 2018 de la commune à Brest métropole en vue de la délégation du droit de préemption urbain,

Vu la décision de délégation n° D 2018-11-174 de l'exercice du droit de préemption urbain de Brest métropole à la Commune de Guilers en date du 20 novembre 2018,

Vu l'étude réalisée de l'année 2008 à l'année 2010 par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Brest (ADEUPa) sur l'évolution du centre-bourg de Guilers,

Vu la politique communale mise en œuvre en matière de densification et de renouvellement urbain au cœur de Guilers,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner portant sur la propriété bâtie située 61 rue Charles de Gaulle sur la Commune de Guilers, appartenant à Madame Monique Gourmelon, déposée le 13 août 2018 en mairie de Guilers, au prix de 180 000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS),

Vu la demande unique de communication de documents adressée en courrier recommandé par Brest métropole le 07 septembre 2018 et reçue le 13 septembre 2018,

Considérant que la pièce sollicitée a été réceptionnée par Brest métropole en recommandé avec accusé réception le 25 octobre 2018,

Considérant que ce bien est soumis au droit de préemption urbain renforcé,

Considérant que le domaine a été consulté,

ATTENDU

Que l'acquisition intervient, conformément à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, dans le cadre de la politique locale de l'habitat, telle qu'elle est énoncée dans le Programme local de l'habitat. Ce Programme local de l'habitat est intégré dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat du PLU facteur 4 adopté par le Conseil de communauté le 20 janvier 2014,

Que l'OAP Habitat se donne pour objectif d'assurer dans l'agglomération une production moyenne de 1 300 logements neufs par an sur le territoire des huit communes de la métropole afin de satisfaire les besoins qui se répartissent de la manière suivante :

- 900 logements sont nécessaires au strict maintien de la population
- 400 logements pour assurer le rééquilibrage de la dynamique démographique

Qu'entre 40 et 50 % de ces logements seront réalisés en renouvellement urbain (zonage U) par densification verticale (zonage UC) et densification horizontale (zonage UH), conformément à l'OAP Habitat du PLU,

Que l'objectif moyen annuel de logements sur la commune de Guilers est de 70 logements, dont 28 en renouvellement urbain,

Que la présente préemption permettra de constituer une réserve foncière en vue de produire au minimum une quinzaine de logements, dans le cadre d'une opération d'habitat en renouvellement urbain qui répondra aux objectifs du Plan local d'urbanisme évoqués ci-dessus et à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme,

Que la présente acquisition permettra également de dynamiser économiquement le centre-ville en maintenant les activités existantes, et qu'elle favorisera l'implantation de commerces, et ce conformément à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme,

DECIDE

Article 1^{er} : La Commune de Guilers exerce son droit de préemption pour l'acquisition des biens et droits immobiliers situés au 61 rue Charles de Gaulle à Guilers, cadastrés section BA, parcelle n°403, pour une contenance totale de 1018 m² et appartenant à Madame Monique Gourmelon.

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le

ID : 029-212900690-20181220-CM_2018_111-DE

Article 2 : La Commune de Guilers exerce son droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article R 213-8 b) du code de l'urbanisme, à savoir 180 000 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS).

Article 3 : La présente décision pourra être déférée au Tribunal Administratif par les ayants droit, dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification.

Article 4 : La Directrice Générale des Services, Monsieur le Trésorier de Brest métropole, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

A Guilers le 22 novembre 2018

Pour le Maire,

Affiché le 22 novembre 2018

Jean-Yves VAUCELLE
ADJOINT AU MAIRE

