

Commune de MILIZAC-GUIPRONVEL

**Débat d'orientations budgétaires
du 24 février 2025**



**MILIZAC
GUIPRONVEL**

**1^{ère} partie: RETROSPECTIVE
SUR LE BUDGET GENERAL**

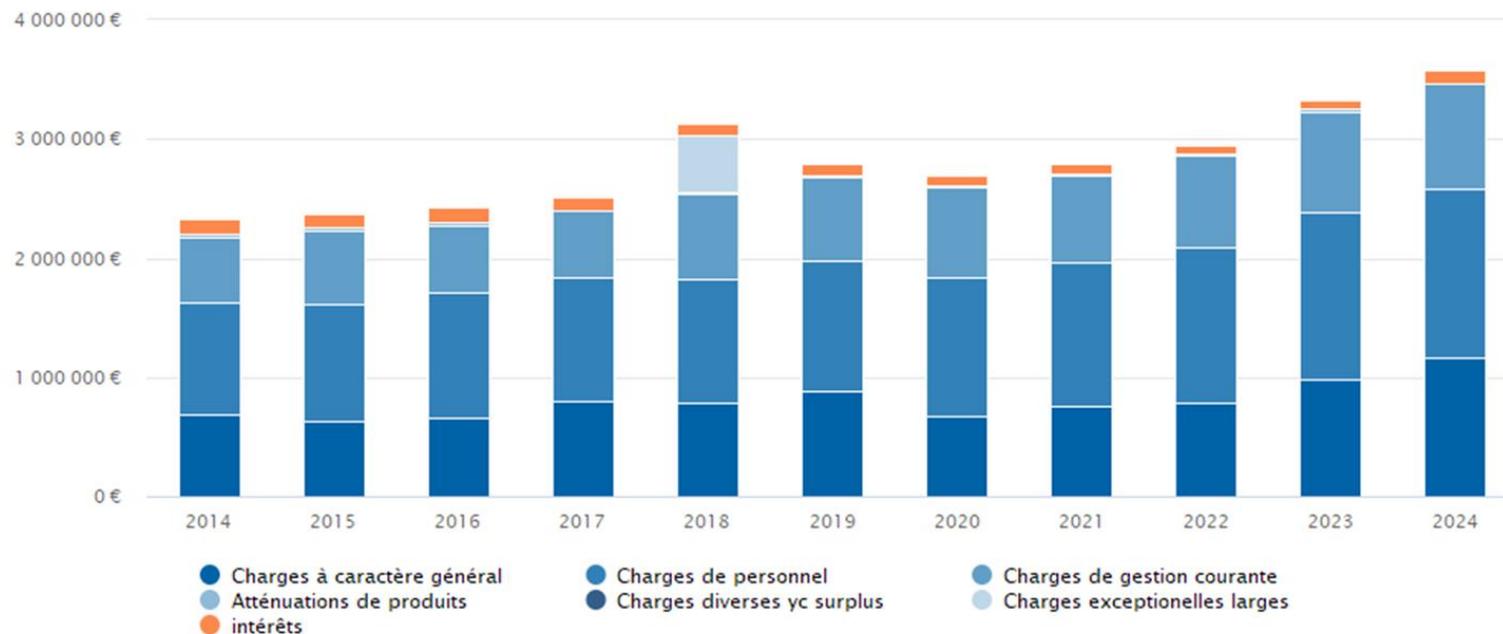


**MILIZAC
GUIPRONVEL**

Le débat d'orientations budgétaires – le principe

- En application de l'article 12 de la Loi du 6 février 1992
 - commune de plus de 3 500 habitants
 - débat sur les orientations générales du budget
 - Compris dans la période de 2 mois avant le vote du budget
- Ce débat ne donne pas lieu à un vote mais une délibération en prend acte
- Son objet est d'assurer une bonne information des conseillers municipaux sur les choix budgétaires
- Ce débat d'orientations budgétaires permet :
 - de faire le point sur la situation financière
 - d'exposer l'évolution prévisible des variables :
 - mesures fiscales nationales, dotations ...
 - investissements, fiscalité, dette, ...
 - de replacer le budget à venir dans un contexte pluriannuel
 - de définir une stratégie financière cohérente avec la préservation de la solvabilité
 - de discuter des priorités du budget primitif.

Après une année 2018 impactée par la reprise au budget général des excédents des budgets annexes de l'eau et de l'assainissement, puis le reversement partiel de ceux-ci à Pays d'Iroise Communauté, d'une part, et, d'autre part, la reconstruction de la maison de l'enfance, nous retrouvons une croissance des charges de fonctionnement liée à notre développement de services et d'équipements. Nous constatons cependant une accélération de la croissance des charges ces dernières années, une tendance accentuée par l'inflation.



Alors que l'inflation moyenne sur la période de 2014 à 2024 était limitée à 1,74 %, elle a connu de fortes disparités: quasi-nulle en début de période, elle atteignait 5,30 % entre 2020 et 2021 avant de connaître une décrue.

Pour autant, cette maîtrise nationale de l'inflation ne signifie pas que nous sommes entrés en déflation: les prix n'ont pas baissé, ils sont restés élevés. A noter qu'une déflation poserait d'autres problèmes économiques dans la mesure où elle incite à un attentisme général qui débouche sur un cercle vicieux <https://www.vie-publique.fr/fiches/287807-quest-ce-que-la-deflation> .

Une analyse de l'évolution de la croissance de nos charges peut être conduite en retirant l'inflation générale qui, par définition, diminue la valeur réelle de ce que nous payons. Nous obtiendrions alors une progression moyenne des charges réelles d'environ 2,6% par an (4,4 % d'évolution nominale). Un taux compréhensible eu égard à l'augmentation des services et équipements mis à disposition de la population sur cette période, à condition de le financer correctement par une croissance similaire des recettes.

	Moy.	2015/14	2016/15	2017/16	2018/17	2019/18	2020/19	2021/20	2022/21	2023/22	2024/23
Charges à caractère général	3,6%	-8,1%	5,2%	19,8%	-3,1%	10,5%	-23,8%	10,1%	-0,3%	19,2%	15,3%
Charges de personnel	2,4%	5,6%	5,3%	-1,8%	-1,4%	5,3%	5,8%	2,4%	1,1%	3,1%	-0,9%
Autres charges de gestion courante	3,0%	9,9%	-8,1%	-2,0%	25,8%	-2,2%	7,1%	-4,5%	1,1%	3,8%	2,6%
Charges de fonctionnement courant	2,9%	2,5%	1,7%	3,5%	4,7%	4,4%	-3,6%	2,3%	0,9%	7,9%	4,6%
Intérêts	-3,6%	-2,9%	0,1%	-8,5%	-10,9%	-1,3%	-12,5%	-9,4%	-14,4%	-0,2%	31,4%
Charges de fonctionnement	2,6%	2,2%	2,0%	2,6%	22,4%	-11,4%	-3,9%	1,9%	0,4%	7,7%	5,2%
<i>Inflation budgétaire</i>	<i>1,74%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,20%</i>	<i>1,00%</i>	<i>1,60%</i>	<i>0,90%</i>	<i>0,20%</i>	<i>1,60%</i>	<i>5,30%</i>	<i>4,80%</i>	<i>2,00%</i>

En matière de recettes, rappelons le cas particulier des recettes exceptionnelles de 390 555 € en 2019, soit principalement:

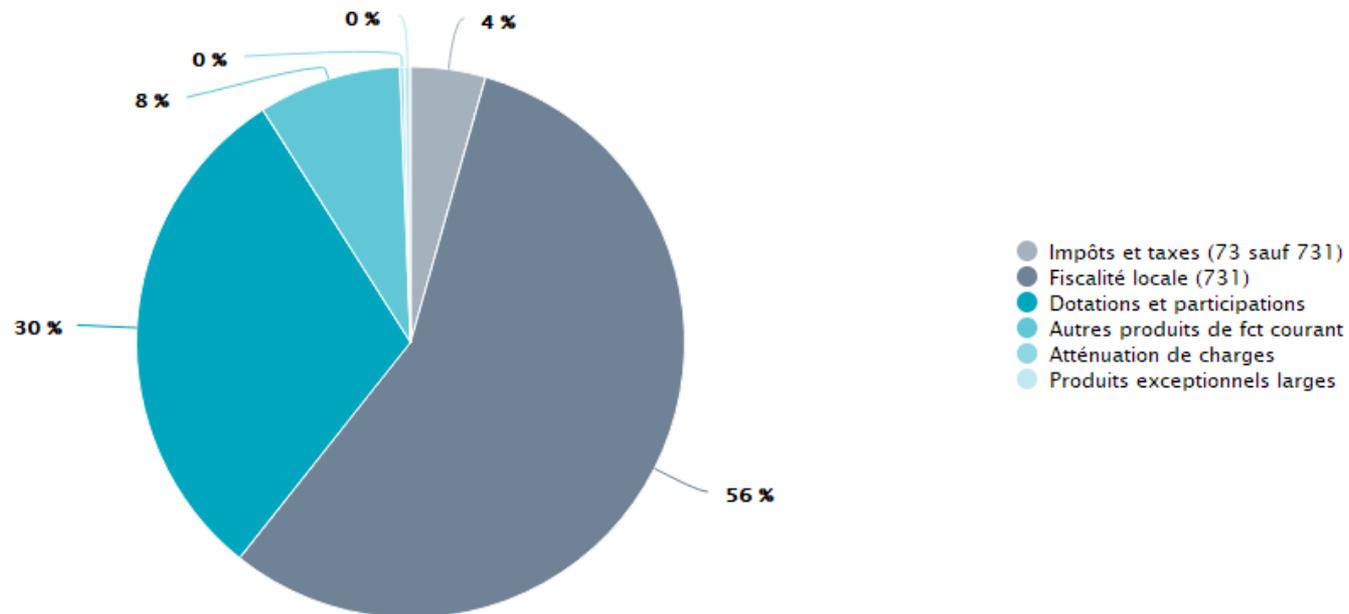
- la vente de l'ancien foyer des jeunes pour 82 000 €;
- le dernier remboursement de GROUPAMA pour le sinistre de la maison de l'enfance en juillet 2017 pour 219 705 €;
- le remboursement par le SDEF du changement des lanternes pour 87 350 €.



Ainsi qu'en « *Autres produits de fonctionnement courant* » les reversements successifs du lotissement communal de Keromnès, reversement rendu possible par les bonnes conditions de commercialisation de cette opération.

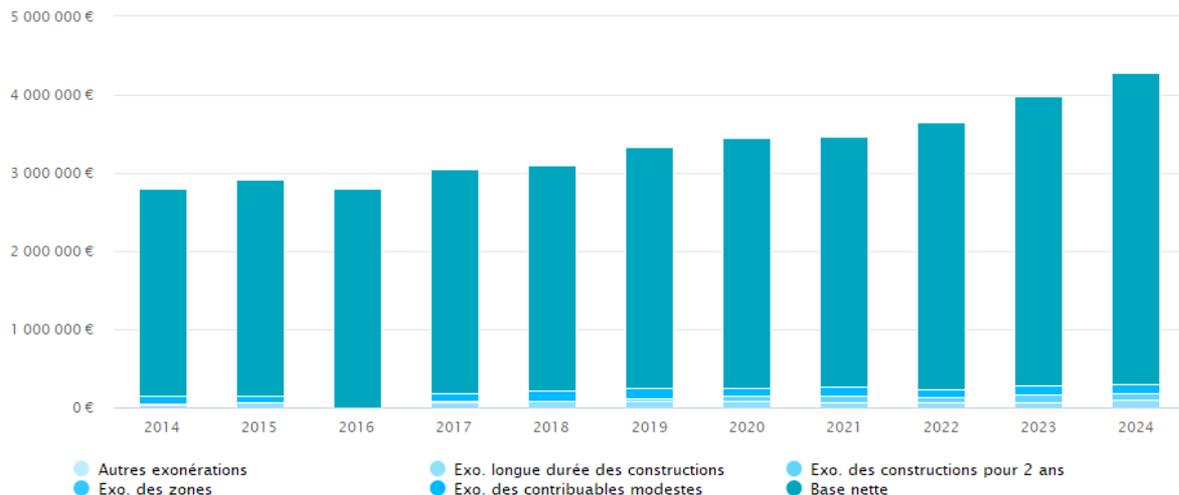
Nos recettes de fonctionnement sont donc étroitement liées à l'urbanisation via la croissance des bases fiscales, des dotations et des reversements des budgets annexes.

Nous constatons ainsi une part croissante de la fiscalité dans nos recettes, la part des dotations restant stable.



En effet, l'augmentation physique des bases fiscales liée à l'urbanisation augmente mécaniquement le produit de la taxe foncière bâtie. Les revalorisations nationales de la valeur des bases accentuent cette progression. Le mécanisme correcteur liée à la suppression de la taxe d'habitation fonctionne (la commune perçoit la part de la TF qui revenait auparavant au département). Il en résulte des revenus fiscaux qui augmentent régulièrement, même sans devoir actionner le levier des taux d'imposition.

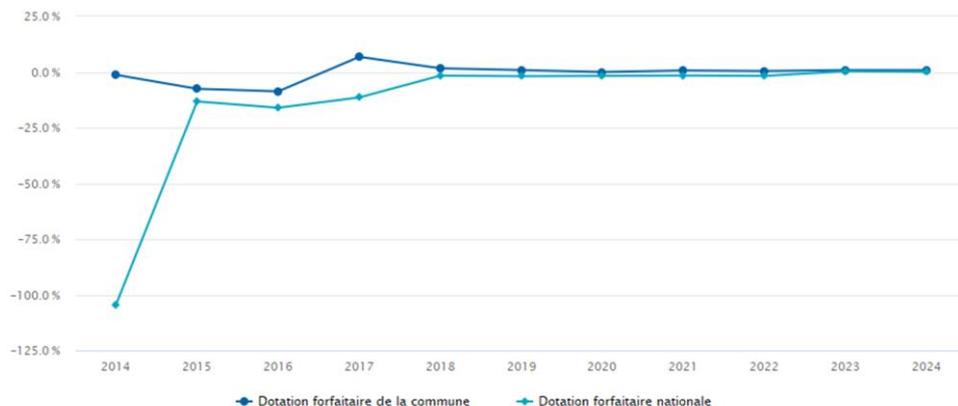
A noter: si la production de logements locatifs sociaux permet de répondre à la forte attente d'attribution, essentiellement par la population locale, ces constructions bénéficient d'exonération de longue durée. La commune est donc tributaire des compensations, longtemps très limitées (ex: 4%), versées par l'Etat au gré des lois de finances. Une réponse ministérielle du 23 fév. 24 annonçait une compensation intégrale pour les logements sociaux construits entre le 01/01/21 et le 30/06/26 : <https://www.senat.fr/questions/base/2023/aSEQ231109023.html> .



Comme l'a rappelé le Gouvernement dans une réponse ministérielle du 10/02/2022 les communes nouvelles bénéficient d'un pacte de stabilité de leur Dotation Globale de Fonctionnement pendant 3 ans à compter de leur création, soit en 2017 pour Milizac-Guipronvel.

« Cependant, en aucun cas ce régime n'a été institué pour favoriser la constitution d'avantage définitif au profit des communes nouvelles. Toute commune nouvelle étant avant tout une commune, il est nécessaire que, au-delà de la période initiale de 3 ans pendant laquelle la DGF de la commune nouvelle est garantie, elle soit ensuite traitée selon les dispositions juridiques en vigueur et applicables à l'ensemble des communes. Il n'existe pas de raisons objectives pour justifier qu'une commune nouvelle bénéficie ad vitam aeternam d'une garantie de non-baisse de ses différentes attributions de DGF. Une telle garantie présenterait d'ailleurs le risque d'être contraire à la Constitution. » <https://www.senat.fr/questions/base/2021/qSEQ210924429.html>

Depuis 2020, nous sommes donc entrés dans un cycle de droit commun en ce qui concerne la dotation forfaitaire, qui dépend notamment de la population, de la longueur de la voirie, du nombre d'élèves ...



La croissance des dotations s'est cependant confirmée : non seulement le scénario du gain supplémentaire lié à la commune nouvelle a été confirmé, mais il a été amplifié du fait de notre développement et de la solidarité nationale dont bénéficie notre territoire. Nous constatons ainsi un gain régulier chaque année.

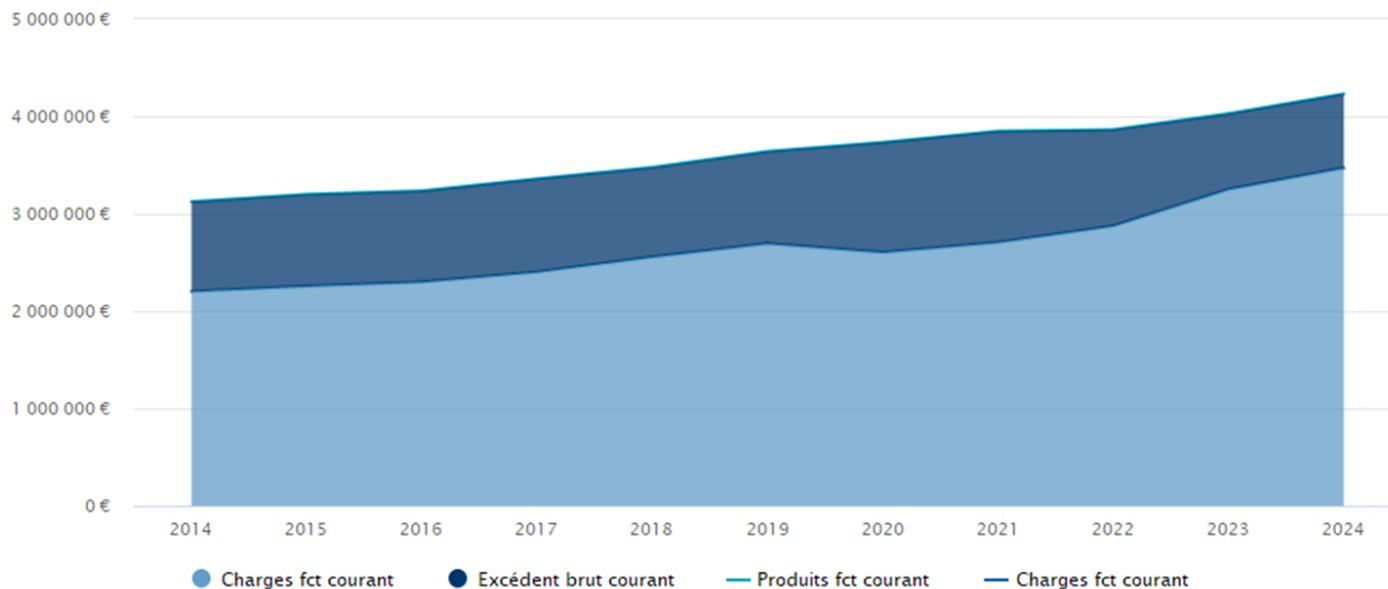
La dotation forfaitaire reste relativement stable. Par contre, le montant cumulé de la Dotation de Solidarité Rurale et de la Dotation Nationale de Péréquation n'a cessé de croître. Ainsi, nous avons perçu 294 578 € en 2014 et 639 872 € en 2024, soit +217 % en 10 ans, malgré une diminution amorcée du FPIC.

Désormais, le montant de ces dotations de solidarité dépasse largement la dotation forfaitaire pour notre commune, ce qui montre que nos dotations sont largement dépendantes des choix politiques du niveau de redistribution par l'Etat de l'enveloppe de dotations qu'il consacre aux collectivités.

€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dotation forfaitaire (DF)	570 672	527 696	481 818	514 583	523 042	527 542	527 542	531 164	533 462	538 000	542 496
Dotation de Solidarité Rurale	115 965	147 517	177 687	233 611	255 793	271 015	295 636	312 867	333 489	337 000	376 336
Dotation Nationale de Péréquation	129 046	146 782	162 153	179 276	183 524	189 159	187 640	184 750	184 759	188 000	186 770
FPIC	49 567	69 988	88 346	84 541	83 660	83 113	84 387	86 576	87 592	83 035	76 766
DGF et FONDS DE PEREQUATION	865 250	891 983	910 004	1 012 011	1 046 019	1 070 829	1 095 205	1 115 357	1 139 302	1 146 035	1 182 368

L'Excédent Brut Courant (EBC) témoigne de la santé financière de notre collectivité. Celui-ci demeure relativement stable, malgré un resserrement. Un resserrement logique du fait du développement des charges de fonctionnement générées par nos équipements et l'envolée du coût de l'énergie.

L'EBC est une donnée essentielle pour mesurer la solidité de nos finances. Un indicateur à surveiller pour vérifier si nous pouvons continuer à maintenir les taux d'imposition au bénéfice des contribuables dans un contexte de tension sur le pouvoir d'achat et sur les finances publiques de la Nation. Contenir l'évolution des charges est donc d'autant plus important que l'évolution des produits est relativement incertaine ou délicate à actionner ...



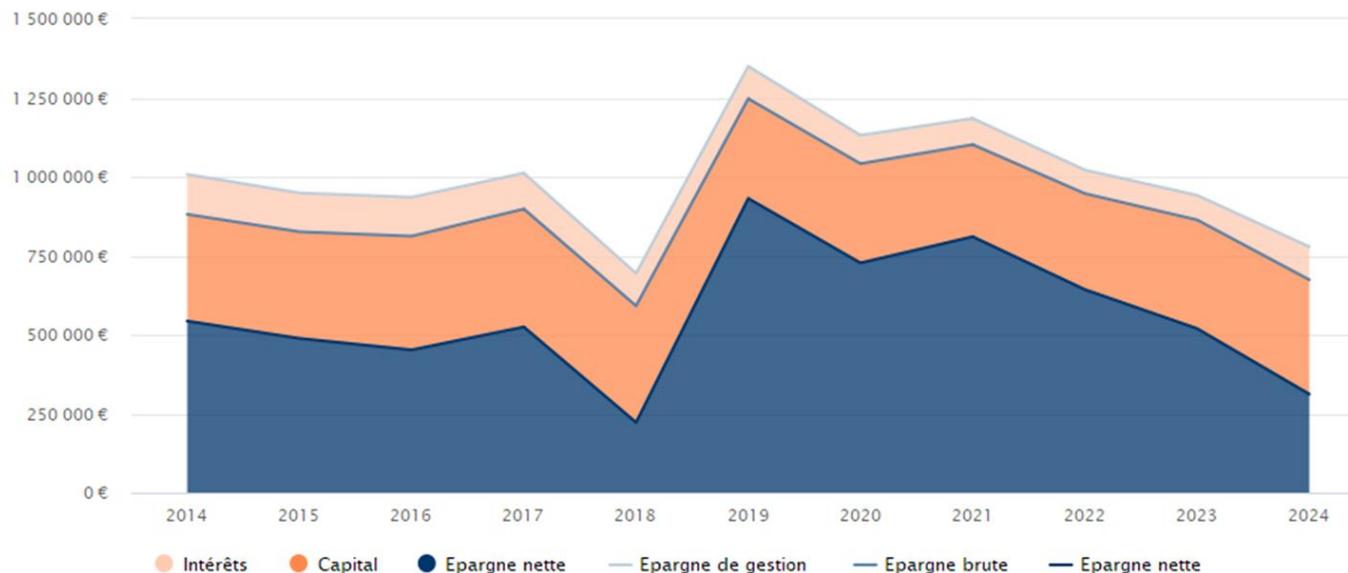
L'exercice 2024 montre la nécessité de limiter l'érosion de l'Excédent Brut Courant (923 758 € en 2014; 762 895 € en 2024) qui, compte-tenu de nos besoins de financement, commence à menacer notre épargne nette.

Les dépenses énergétiques occupant une part importante dans nos dépenses, notre choix d'investir lourdement dans les rénovations thermiques et la production d'électricité solaire était donc judicieux. Cependant, la sobriété énergétique doit continuer à nous mobiliser: élus, agents, mais aussi enseignants, animateurs et associations utilisatrices des salles ... Tous et toutes concernés par les écogestes !

€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits de fonctionnement courant	3 124 310	3 199 784	3 235 462	3 359 512	3 476 658	3 640 875	3 733 835	3 848 708	3 863 977	4 028 466	4 231 824
- Charges de fonctionnement courant	2 200 552	2 255 188	2 297 332	2 400 892	2 554 920	2 692 536	2 602 072	2 704 813	2 873 160	3 250 000	3 468 930
= EXCEDENT BRUT COURANT (EBC)	923 758	944 596	938 130	958 620	921 737	948 339	1 131 763	1 143 895	990 817	778 466	762 895
+ Solde exceptionnel large	83 685	4 020	- 3 099	52 988	- 227 623	401 311	- 548	40 680	30 447	163 000	15 574
= Produits exceptionnels larges*	84 315	4 020	7 066	55 982	244 460	405 400	2 362	42 024	31 838	164 000	15 644
- Charges exceptionnelles larges*	631	0	10 165	2 994	472 083	4 089	2 911	1 344	1 391	1 000	70
= EPARGNE DE GESTION (EG)	1 007 443	948 616	935 031	1 011 608	694 114	1 349 650	1 131 214	1 184 575	1 021 264	941 466	778 469
- Intérêts	126 409	122 804	123 123	113 731	102 991	102 531	89 854	82 744	74 561	78 000	104 566
= EPARGNE BRUTE (EB)	881 034	825 812	811 908	897 877	591 123	1 247 119	1 041 360	1 101 831	946 703	863 466	673 902
- Capital	337 895	337 611	359 969	373 397	369 000	315 889	314 200	291 539	303 944	344 000	362 001
= EPARGNE NETTE (EN)	543 139	488 201	451 939	524 480	222 123	931 230	727 160	810 292	642 759	519 466	311 901

Malgré les 910 000 € d'emprunts réalisés en 2019, 490 000 € en 2021 et 550 000 € en 2022, notre épargne nette avait atteint en 2021 un très bon niveau. Ainsi, nous avons pu continuer à investir sans recourir à l'emprunt en 2023. 500 000 € d'emprunt sont constatés à l'exercice 2024, tandis qu'un emprunt de 600 000 € a été contracté fin novembre 2024 et débloqué en début 2025.

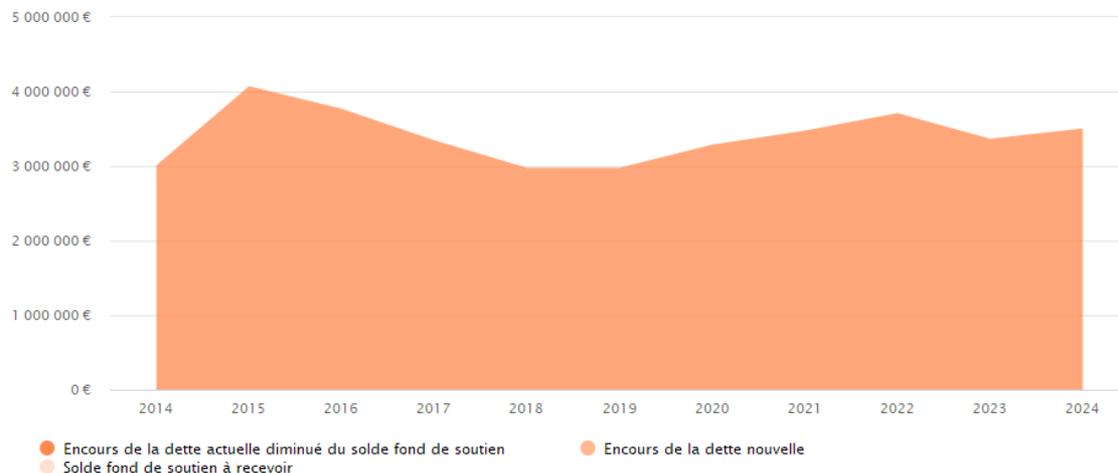
Nous pouvons poursuivre, malgré une conjoncture délicate, à la condition cependant d'adapter le rythme de nos projets à nos capacités réelles.



En effet, le recours raisonné à l'emprunt a permis de maintenir l'encours de la dette sur la période. Ceci alors même que les dépenses d'équipements au budget principal totalisent 15,7 Millions d'€ en 10 ans entre 2014 et 2024 !

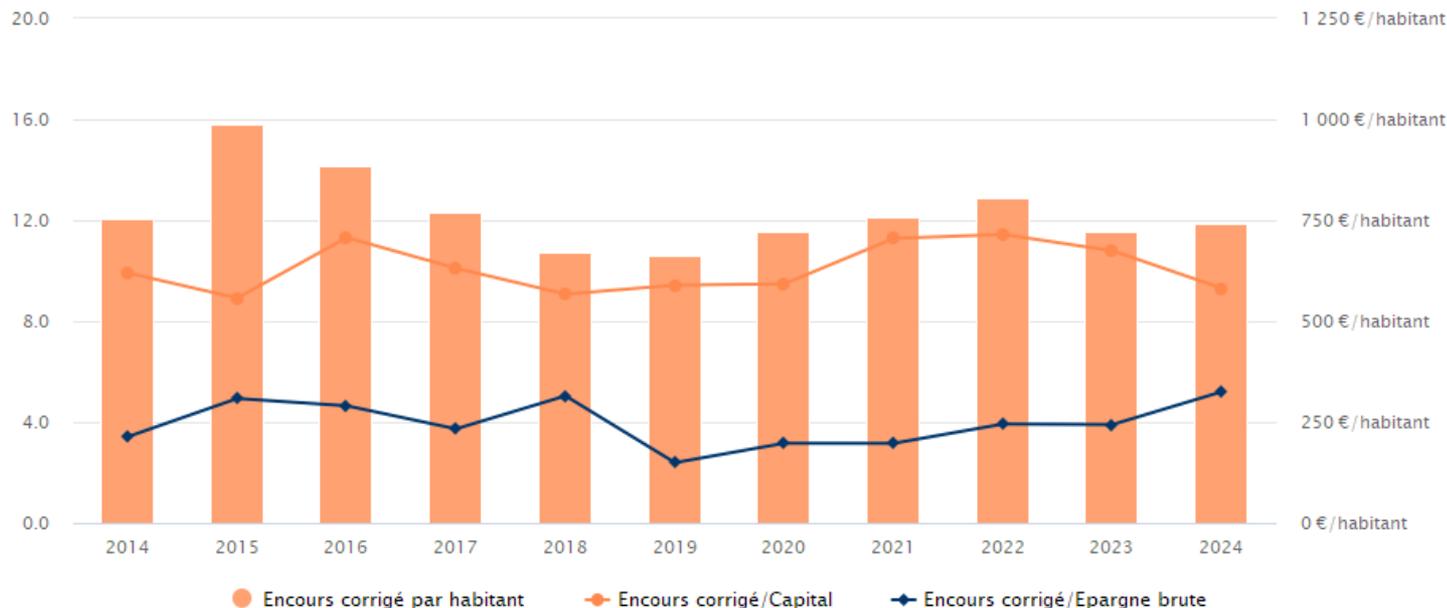
Rappelons quelques investissements récents:

- 2019: l'extension-jonction de l'école avec la maison de l'enfance;
- 2020: le terrain synthétique;
- 2021: l'aménagement de la rue du Trégor et la médiathèque;
- 2022 & 2023: la rénovation thermique de la salle G. Magueur, l'aménagement de la rue du Trégor et la réfection du terrain synthétique;
- 2024: la rénovation thermique de la salle du Ponant

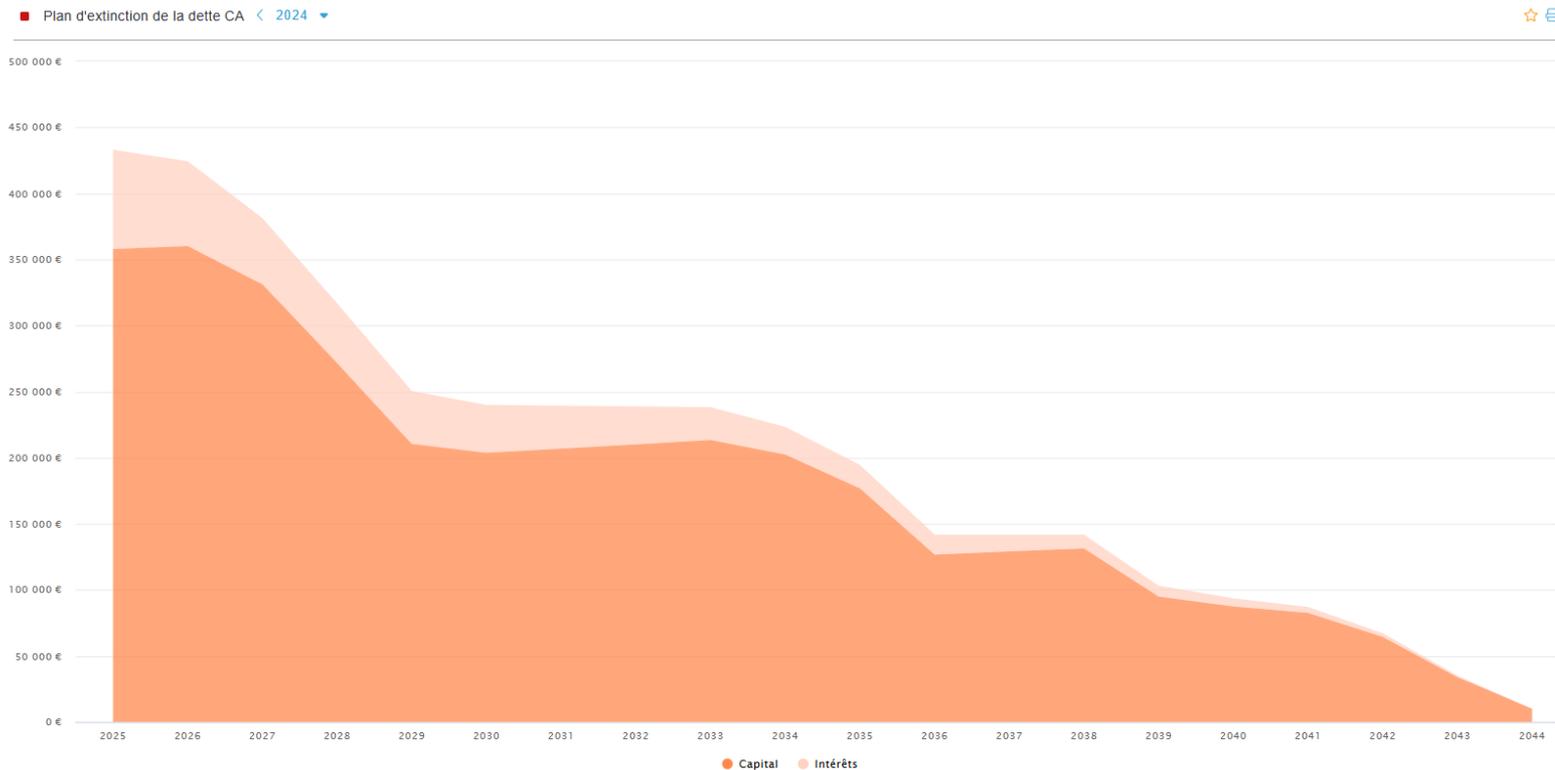


Ainsi, alors que désormais tous les habitants de Milizac-Guipronvel disposent d'un bien meilleur niveau d'équipements communaux, la dette par habitant du budget général est inférieure en 2024 (743 €/hab.) à celle de 2014 (756 €/hab.). Soit au niveau de la moyenne de la dette pour les communes de la même strate démographique, alors que nous sommes au sommet de la strate comprise entre 3500 à 5000 habitants puisque la population de Milizac-Guipronvel atteint désormais 4 800 habitants.

Par comparaison, la dette publique de la France serait de 49 834 € par habitant en 2025 <https://horloge-de-la-dette-publique.com/> ou pour aller plus loin: <https://www.economie.gouv.fr/cedef/dette-publique>



Notre plan d'extinction de la dette, alors que depuis plus d'une décennie la commune empruntait généralement à taux fixe sur 20 ans, montre une diminution rapide de l'encours à compter de 2026, libérant de nouvelles capacités d'emprunt pour le prochain mandat, sous réserve de protéger notre EBC. Il est donc temps de passer à la prospective !



**2^{ème} partie: PROSPECTIVE
SUR LE BUDGET GENERAL**

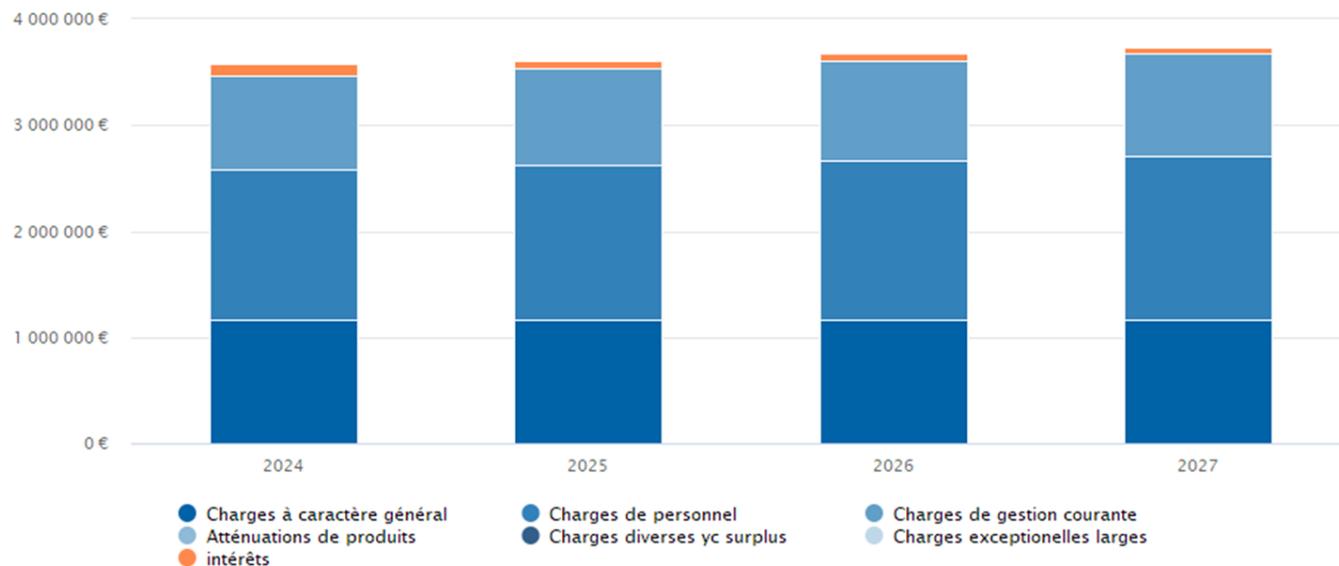


**MILIZAC
GUIPRONVEL**

Le scénario d'évolution des dépenses réelles reflète notre volonté de se doter des moyens en fonctionnement pour bien entretenir et valoriser notre patrimoine bâti ou routier. Ce qui induit notamment des dépenses de personnel et surtout des dépenses courantes (achat divers, prestations de services ...) à surveiller tout en maintenant un niveau satisfaisant de services à la population.

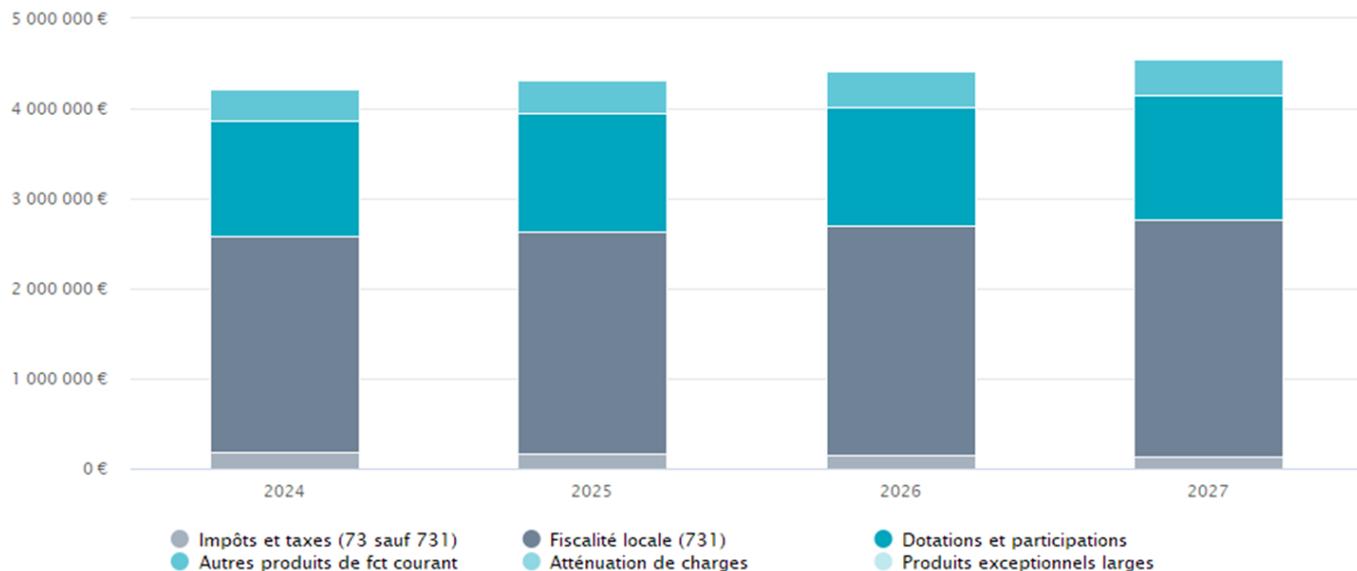
La vigilance de tous et toutes est donc requise afin de préserver nos intérêts ...

Le ralentissement actuel de l'inflation devrait nous permettre de contenir globalement à l'avenir nos charges nominales au niveau que nous avons atteint.



Côté recettes, nous l'avons vu lors de la rétrospective, le système complexe qui comprend un coefficient correcteur fonctionne: la commune n'a pas subi d'érosion de ses recettes fiscales et ne devrait donc pas pâtir de la réforme dans les années à venir suivant les projections de Ressources Consultants Finances.

Les nouvelles habitations (maisons et appartements) devraient continuer à majorer nos bases nettes de taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) qui représente la recette principale du budget, même si le rythme de construction est actuellement ralenti eu égard à la conjoncture nationale. Nos budgets annexes d'aménagements (456, Toul an Dour, Keromnès 2026 ...) devraient nous permettre d'obtenir demain de nouvelles constructions, avec le retour fiscal escompté, si la situation de l'immobilier s'améliore. Notre scénario de croissance est cependant prudent.

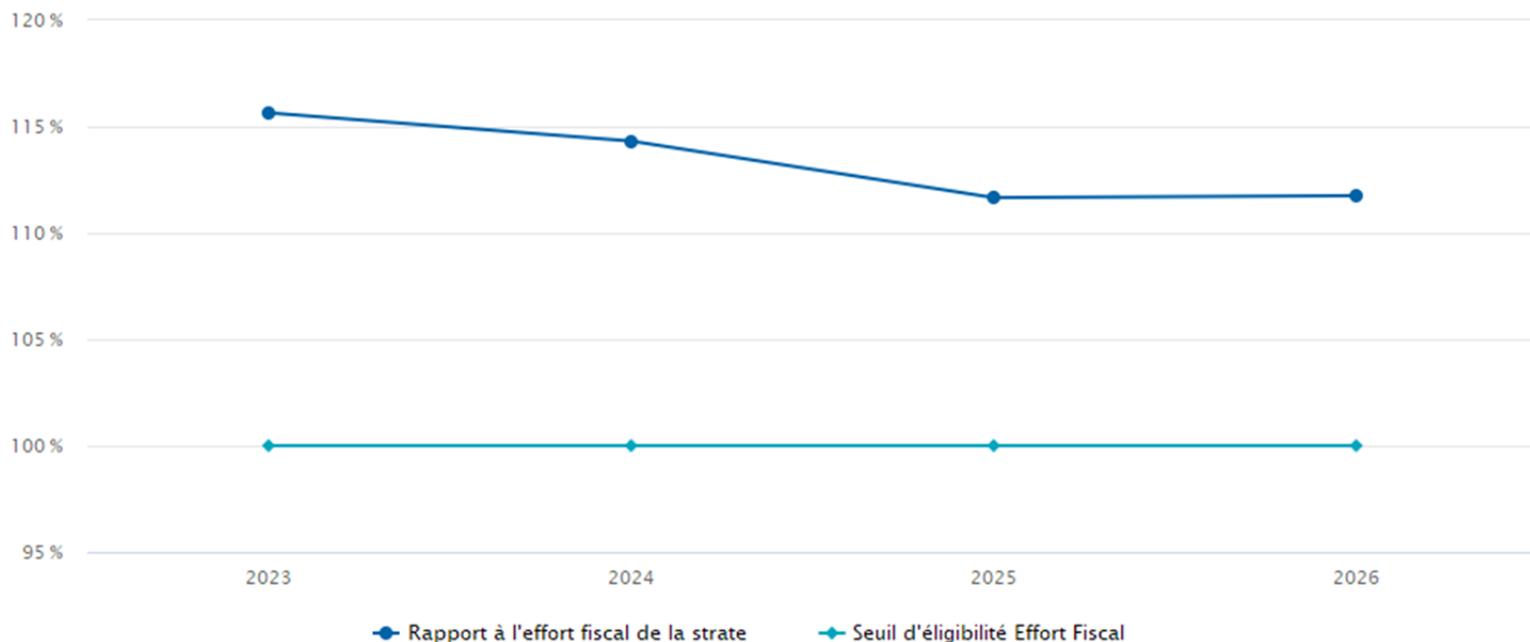


Alors que le régime des dotations de solidarité est lui-aussi réformé en ce qui concerne la dotation nationale de péréquation, en l'état, l'augmentation en 2021 du taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties consolide notre éligibilité à la DNP.

Nous constatons ainsi l'impact de nos choix fiscaux, en dehors de leurs retombées directes, sur l'évolution des dotations.

En simplifiant, plus un territoire avec un potentiel fiscal limité prélève d'impôts, plus il est aidé par l'Etat au titre des dotations.

Ce qui ne signifie pas que nous projetons d'augmenter les impôts, sauf si la situation l'exigeait en raison d'une modification de la conjoncture.



PLAN PLURIANNUEL D'INVESTISSEMENTS

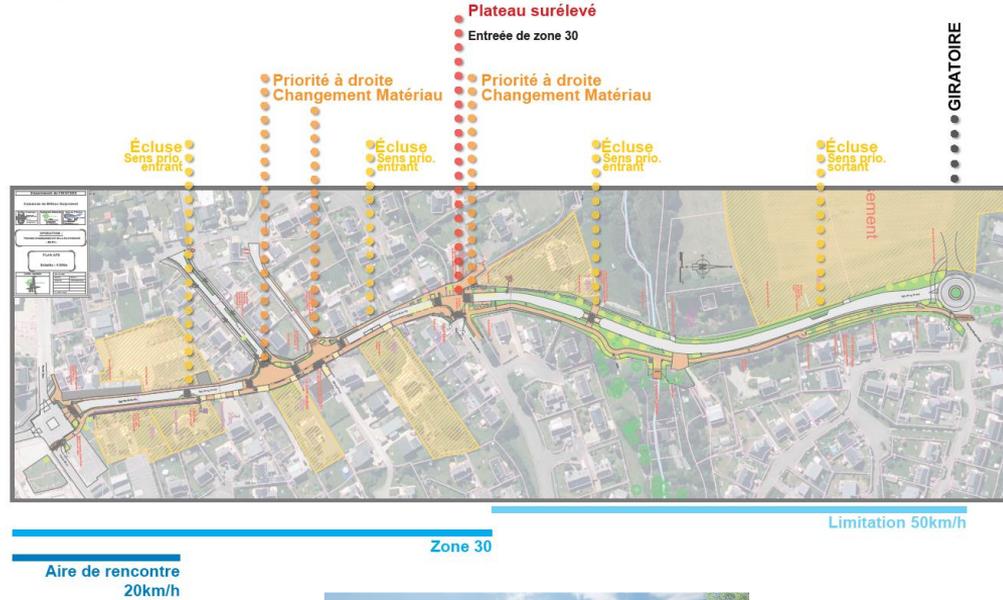


OBJECTIFS DE L'AMBITION VERTE



Réduction de 40 % des émissions de CO₂ des bâtiments tertiaires en 2030

Stratégie globale



Volet bâtiment du PPI

En matière de bâtiments, le PPI mixe sobriété énergétique et développement d'énergies renouvelables. La fin des chantiers de rénovations thermiques de la salle Guy Magueur et de la salle du Ponant qui, comprend 609 m² de panneaux solaires photovoltaïques, constituent une étape majeure. Déjà, les études sur la rénovation de l'école et de la maison de l'enfance s'engagent. Intervenir sur ce type de sites occupés par des enfants est un défi technique et organisationnel pour bien coordonner les phases, en sécurité, et réduire la gêne occasionnée. En prenant le temps de bien concevoir l'opération, nous espérons également obtenir des prix de marchés intéressants au printemps 2026, une période normalement favorable car peu de projets communaux sont aboutis ...

En parallèle, nous continuerons à entretenir et optimiser nos équipements (ex: réparation de Toul an Dour après sinistre; remplacement de la chaudière d'Ar Stivell ...), sans oublier l'extension de la surface artificielle d'escalade et la réflexion pour accompagner le développement des arts martiaux ...

	2024	2025	2026	2027
Bâtiments	1 656 217	636 000	590 000	690 000
Amélioration énergétique bâtiments	70 000	0	0	0
Ar Stivell, Toul an Dour, Mairies & divers bâti	94 111	150 000	30 000	30 000
Equipements sportifs	100 000	30 000	10 000	10 000
Scolaire & enfance (hors programme d'extensions)	30 801	60 000	30 000	20 000
Patrimoine religieux & divers	39 000	30 000	30 000	20 000
Vidéoprotection	5 000	10 000	10 000	10 000
Rénovation salle G. Magueur	106 553	20 000	0	0
Rénovation salle du Ponant	1 000 000	230 000	0	0
Extension atelier municipal de Milizac	133 800	0	0	0
Réfection terrain d'honneur de football	26 952	0	0	0
Restructuration du stade	0	0	0	50 000
Extension Garo pour arts martiaux	0	0	50 000	200 000
Rénovation de l'école & maison de l'enfance	50 000	50 000	430 000	350 000
Extension SAE	0	56 000	0	0



Le plan de zonage proposé est le suivant :



Volet voirie & réseaux du PPI

Concernant notre patrimoine routier, l'effort d'entretien de nos routes à la campagne devra être poursuivi à un niveau important sur la période. L'aménagement de la route de Tréouergat à Guipronvel est en cours, en application de la charte fondatrice. L'aménagement de la rue de l'Armor est différée au début du prochain mandat compte-tenu notamment du plan de charge actuel des entreprises de TP et des contraintes de circulation qui pèsent déjà sur tous ceux qui travaillent sur la métropole <https://brest.fr/gerer-mon-quotidien/transports/travaux-en-cours-brest-metropole>. Une pause sur ce projet, estimé à 1,13 Md'€, est également bénéfique pour nos finances.

Progressivement, après avoir aménagé les cœurs des deux bourgs, nous traitons donc les principales artères ou entrées, à un rythme supportable pour nos finances, pour un développement des mobilités douces. Parallèlement, la rue de l'Argoat se préparera à accueillir la Maison d'Accueil Spécialisée. Le Schéma Directeur d'Aménagement Lumière se concrétisera par un renouvellement de nos équipements. Solidarité et transitions écologiques sont donc également à l'œuvre en matière de voirie et réseaux ...

	2024	2025	2026	2027
Voirie et réseaux	545 390	735 000	520 000	720 000
Voirie travaux annuels	267 798	200 000	200 000	200 000
Rue du Trégor	44 989	50 000	0	0
Rue de l'Armor	50 000	10 000	200 000	500 000
Rte de Tréouergat		120 000	0	0
Eclairage public	62 603	55 000	20 000	20 000
Aménagement rue de l'Argoat		300 000	100 000	0



Volet Moyens des services du PPI

Pour maintenir la capacité des services municipaux à entretenir notre patrimoine bâti et routier, les services techniques devraient conserver des crédits suffisants. De même que les services administratifs qui s'adaptent progressivement à la digitalisation (ex: multiples plates-formes: en finances, pour les appels à projets, pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, pour les marchés publics, la gestion RH ...). Adhérer au service informatique mutualisé en Pays d'Iroise devrait nous aider à relever tous ces défis.

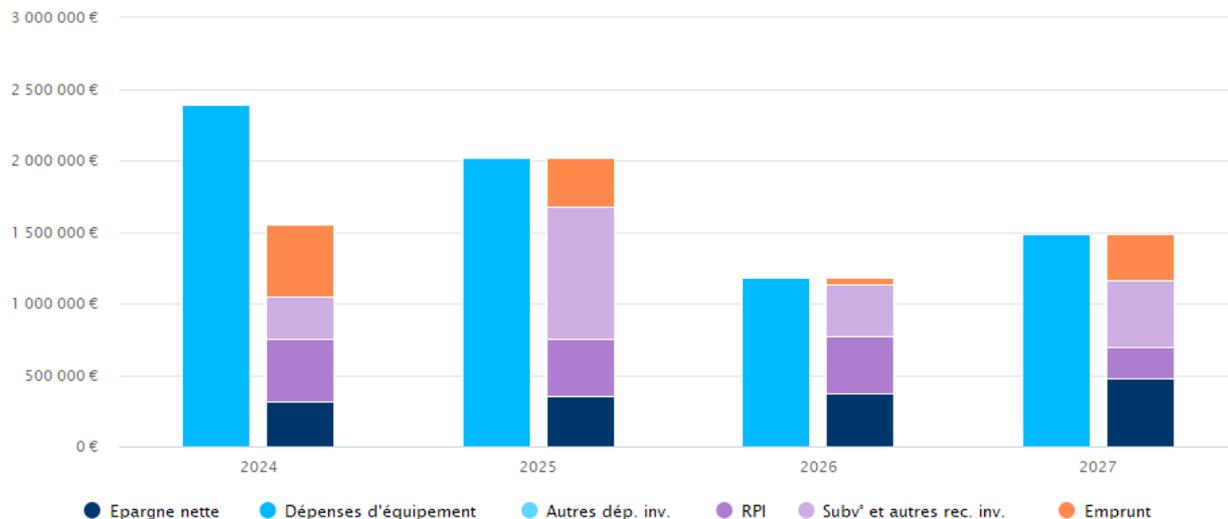


	2024	2025	2026	2027
Moyens des services	94 113	55 000	35 000	35 000
Véhicules & engins et outillage techniques	64 113	40 000	20 000	20 000
Informatique et divers administratifs	30 000	15 000	15 000	15 000

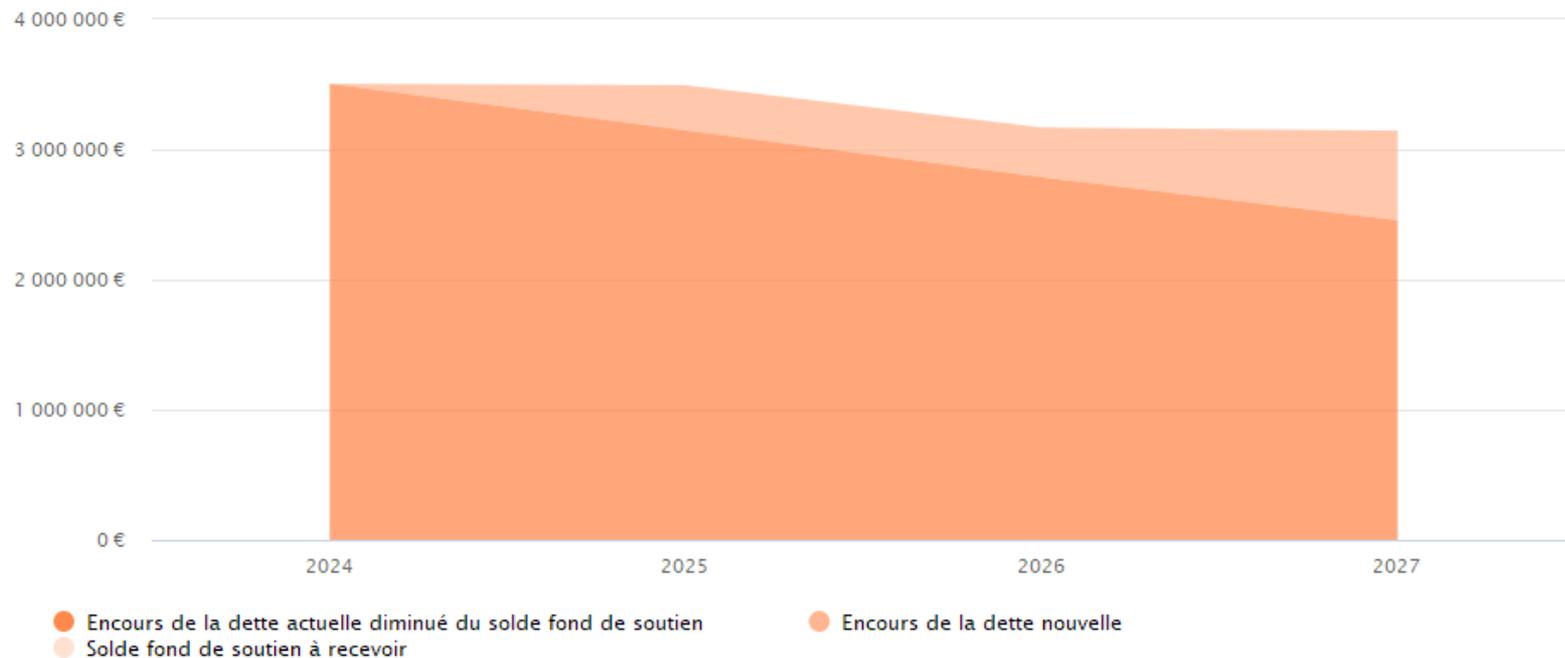
D'ores et déjà, près de 4,7 M d'€ de dépenses réelles d'équipements au budget général sont envisagés d'ici 2027 alors même que le début du prochain mandat sera propice à de nouveaux projets ...

2025	2026	2027
2 031 000	1 185 000	1 485 000

La commune devrait donc continuer à investir à un rythme soutenu pour conserver son attractivité, notamment en finançant ces investissements par l'emprunt, mais aussi les subventions et les ressources propres d'investissements (taxe d'aménagement et FCTVA).

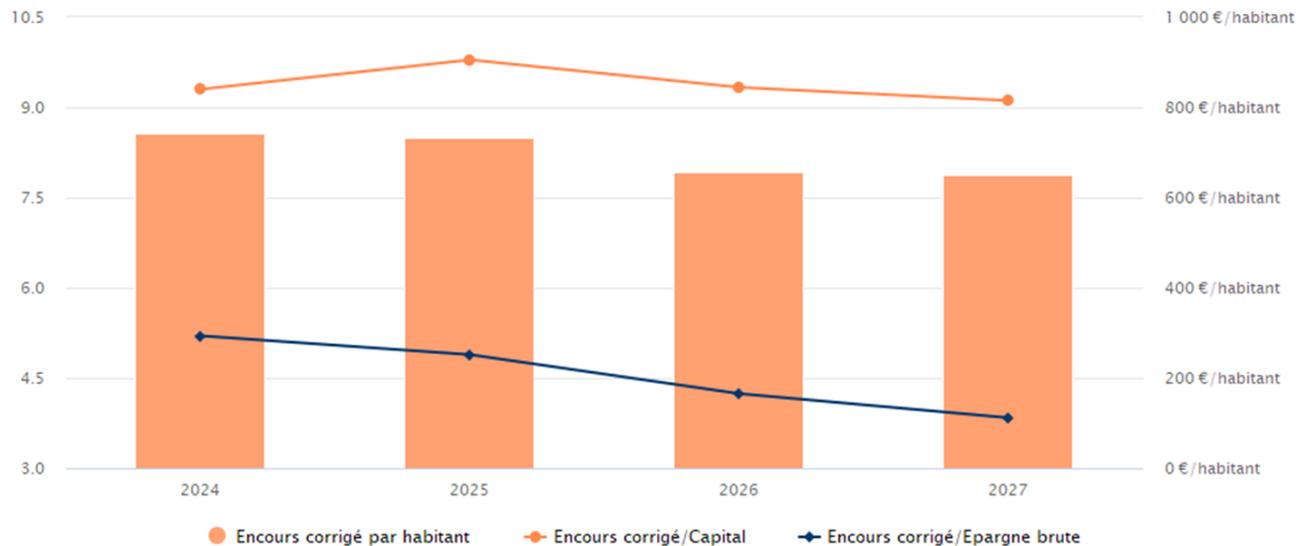


Dans ce scénario, l'outil Regards de Ressources Consultants Finances estime notre besoin (théorique) d'emprunts à 720 000 d'€ entre 2025 et 2027, laissant à la future majorité municipale la capacité de porter de nouveaux investissements (voir également le plan d'extinction de la dette présentée dans la partie rétrospective).



A noter que si les projections de Regards en matière de recettes sont fiables, le taux de réalisation des investissements évolue entre 70 et 80 %/an, ce qui a eu jusqu'ici pour effet d'atténuer le besoin réel en financement. D'où des projections sur l'endettement à relativiser. Comme au niveau national, l'investissement dans les transitions écologiques, pour ne pas subir l'avenir, pourrait impliquer d'accepter de générer une augmentation de la dette. Dans notre simulation, cette augmentation reste cependant bien contenue. Un niveau d'autant plus acceptable que notre patrimoine et services à la population se seront encore améliorés.

L'encours corrigé/épargne brute passerait de 3,2 années en 2020 à 4,2 années en 2026, compte-tenu de la diminution de notre épargne. Cela correspond à une durée de vie de la dette qui resterait tout à fait acceptable.



CONCLUSION

En 2016, l'article 6 de la charte fondatrice indiquait que « *Evaluation et adaptation sont au cœur du projet de commune nouvelle. La commune nouvelle constitue en effet une réponse locale à un environnement économique, social, institutionnel .. qui lui-même se modifie.* ».

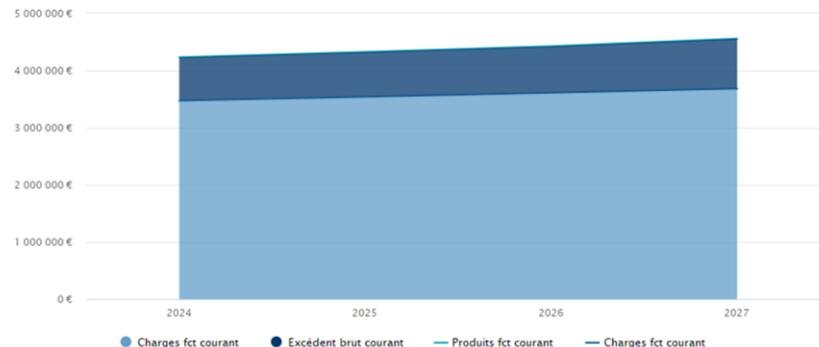
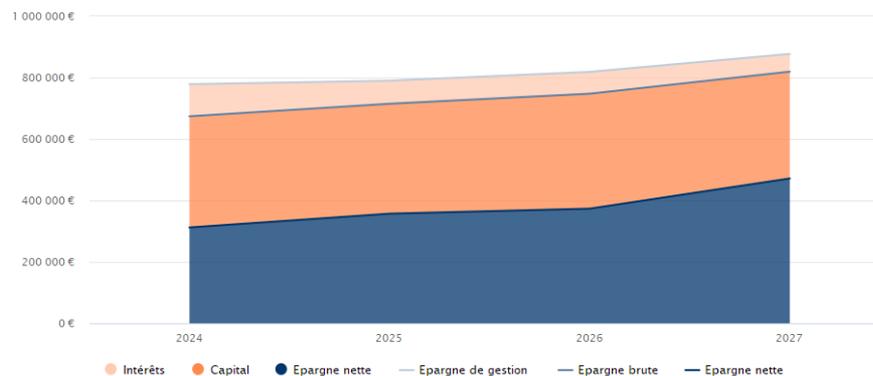
Ainsi, ces simulations jusqu'en 2027 sont réalisées en l'état de nos connaissances relatives et de nos projets. Elles seront certainement affectées par des opportunités ou contraintes extérieures. Qu'il s'agisse de dynamiques durables (transition écologique, transition numérique ...) ou de choix politiques nationaux.

La crise sanitaire suivie de l'invasion d'un Etat européen et les dérèglements consécutifs, nous ont montré l'incertitude de la période récente et parfois son absurdité.

L'instabilité politique nationale actuelle, sur fond d'incertitudes mondiales, et la prudence qu'elle suscite ne doit pas se transformer en attentisme général que nous payerions tous et toutes ...

Cela ne signifie donc pas qu'il faille renoncer à l'action publique mais au contraire continuer à agir en fonction de nos capacités. Pour contribuer même modestement aux nécessaires transitions et répondre aux besoins de la population.

Il était donc important de dessiner une feuille de route envisageable, sorte de cadrage général, tout en gardant à l'esprit qu'il faudra s'adapter constamment aux évolutions pour mieux les vivre ensemble.





**MILIZAC
GUIPRONVEL**

**RETROSPECTIVE & PROSPECTIVE
SUR LES BUDGETS ANNEXES**

ELEMENTS SUR LA MAISON DE SANTE





**Prix de revient de la MSP
(inauguration 2 dec 2017)**



Dépenses prévisionnelles		HT
Publicité légale & indemnisation architectes non retenus		4 761,40
Constat d'huissier		545,10
Levé topographique et bornage		995,00
Etude géotechnique		1 970,00
Rapport de repérage de l'amiante sur hangar		80,00
Grutage œuvre d'art		400,00
Etude de raccordement au réseau de téléphonie/internet		1 185,00
Déplacement d'ouvrage de gaz naturel		17 523,84
Contrôle technique & SPS		8 810,00
Marchés de travaux		1 008 753,49
1% culturel		9 666,55
Maîtrise d'œuvre		107 500,00
Assurance dommages ouvrage		9 627,05
Frais financiers sur emprunts		200 000,00
Valorisation du terrain		55 300,00
Gestion communale de la MSP (conception, marchés, suivi du chantier)		34 703,49
Taxe d'aménagement		30 502,00
Total		1 492 322,92
Subventions attribuées		
CCPI	Fonds de concours	50 000,00
Préfecture du Finistère	DETR	100 000,00
Région Bretagne	Partenariat	100 000,00
Préfecture de Région	FNADT	100 000,00
Total		350 000,00
Prix de revient (subventions déduites des dépenses prévisionnelles)		1 142 322,92
Recettes prévisionnelles de commercialisation par location sur 20 ans		942 322,92
Participation CCAS		200 000,00

Pour mémoire, le plan de financement initial de la MSP est rappelé ici. Equipement apprécié de la population, la MSP a renforcé la centralité du bourg. Elle a également créé une dynamique en matière de services de santé puisque d'autres praticiens au Verger (169 De Gaulle) complètent durablement l'offre locale (ex: orthophonistes, ostéopathe, opticien ...).

Avec l'annonce du départ en retraite du chirurgien-dentiste en mai prochain, nous avons recherché activement 2 nouveaux dentistes. Docteur MASLO arrivé en mars 2024 a pu reprendre son activité début décembre dernier, en lien avec le Conseil de l'Ordre et l'ARS. Après un délai d'observation de l'évolution de la situation, l'installation d'un 2^{ème} chirurgien-dentiste peut être à nouveau étudiée. Par ailleurs, une nouvelle psychologue devrait succéder à la praticienne qui exerçait jusqu'alors, durant la période du préavis de congé de celle-ci.

Parallèlement, les praticiens demeurent intéressés par le rachat à compter de 2027. Si la commune décidait de revendre aux praticiens et trouvait un accord sur le prix de revente, nous aurions alors à rembourser le capital restant dû de l'emprunt de 1Md€ (soit environ 550 000 € suivant la date de la revente en 2027).

D'où une recette plus ou moins substantielle, suivant le prix de revente, à reverser au budget général en clôture de l'opération MSP. Ceci au moment où nous devons incorporer le déficit d'autres budgets annexes tels que ceux des friches, 169 De Gaulle et 456 De Gaulle.

Extrait du diaporama présenté le 9/11/22 aux praticiens:

Les problématiques rencontrées:

- 1) Comment répondre à l'attente actuelle de certains praticiens en ce qui concerne un achat des locaux, tout en pérennisant l'offre de santé à la population si la commune n'était plus propriétaire?
- 2) Comment concilier les engagements municipaux envers les financeurs publics avec cette attente de revente du bien ?
- 3) Comment concilier la libre administration de la collectivité avec le renoncement à la pleine propriété de la MSP ?
- 4) Comment trouver un juste prix au moment de la vente pour sauvegarder les intérêts financiers de la collectivité qui a vocation, si ce n'est de valoriser le patrimoine communal, tout au moins de ne pas le déprécier au profit d'intérêts particuliers ?



Extrait du diaporama présenté le 9/11/22 aux praticiens

1) Comment répondre à l'attente actuelle de certains praticiens en ce qui concerne un achat des locaux, tout en pérennisant l'offre de santé à la population si la commune n'était plus propriétaire?

C'est l'affectation au domaine de la santé qui a justifié le choix de localiser cet équipement sur un emplacement en centralité (entre la mairie et l'église). Si demain la MSP n'appartient plus à la commune, comment s'assurer qu'elle ne sera pas revendue pour un commerce ou une autre destination?

Le code de l'urbanisme permet de limiter la destination de certaines parcelles et donc d'en figer l'affectation via le Plan local d'urbanisme intercommunal qui devrait être approuvé en 2024/25:

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	R.151-28
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	
	Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.	
Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.		

Extrait du diaporama présenté le 9/11/22 aux praticiens

**2) Comment concilier les engagements municipaux
envers les financeurs publics
avec cette attente de revente du bien ?**

Nous avons sollicité la Région Bretagne
afin de connaître sa position.

Un courrier du 11 oct. 2022 précise nos obligations.



Direction de l'espace territorial de Brest - Morlaix
Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service de la contractualisation territoriale
Personne chargée du dossier : Charlotte DESSANDIER
Chargée de développement territorial aménagement
Tél. : 02.98.33.38.34

Courriel : charlotte.dessandier@bretagne.bzh

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N° : 17001086/00147831/DIRAM/SCOTER/CD

Monsieur Bernard QUILLEVERE
Maire
Mairie
1, route de MILIZAC
29290 MILIZAC GUIPRONVEL

Objet : Obligations relatives à la subvention accordée pour la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire

Monsieur le Maire,

Votre commune a bénéficié d'un soutien régional pour la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire par décision de la Commission Permanente du 25 septembre 2017.

Vous avez sollicité mes services concernant les obligations liées à l'octroi de cette subvention et plus particulièrement concernant les obligations en matière de revente immobilière.

Comme le précise l'article 4 de l'arrêté d'attribution, le bénéficiaire ne peut revendre le bien faisant l'objet de l'aide octroyée pendant une durée de 10 ans à compter de la date de notification, soit jusqu'au 2 octobre 2027.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

La Cheffe du Service Contractualisation Territoriale,

Signé par : COLETTE LAFAGE
DateA : 11/10/2022
QuartA : DIRAM - SCOTER - Responsable

Colette LAFAGE

ELEMENTS SUR LE LOTISSEMENT DE KEROMNES



LE REGARD DES JEUNES SUR LES PETITES VILLES DE DEMAIN EN 2022



UNE ÉTUDE IPSOS
Synthèse des résultats

Une très large majorité des jeunes de 16 à 30 ans disent avoir **un regard positif sur les petites villes**

POSSIBILITÉ DE S'INSTALLER DANS UNE PETITE VILLE DES JEUNES QUI NE RÉSIDENT ACTUELLEMENT PAS DANS CE TYPE DE COMMUNE

69 % ENVISAGEABLE

23 % PROBABLE

KEROMNES - CA 24

FONCTIONNEMENT

DEPENSES		Liquidé
002	Excédent antérieur reporté	
11	Charges à caractère général	286 247,67
608	Frais accessoires sur terrain	456,88
627	Services bancaires et assimilés	
65	Autres charges de gestion courante	
014	Atténuation de produits	
66	Charges financières	456,88
67	Charges exceptionnelles	
71355	Variation des en-cours de production de biens	
71355	Variation de stocks de terrains aménagés	27 840,54
023	Virement vers l'investissement	
TOTAL		315 001,97

RECETTES		
002	Excédent antérieur reporté	472 852,79
7015	Ventes de terrains	
7133	Variation des en-cours de production de biens	
71355	Variation des stocks de terrains aménagés	30 284,84
73	Impôts et taxes	
74	Dotations et participations	
75	Autres produits de gestion courante	0,44
072	Travaux en régie	
76	Produits financiers	
77	Produits exceptionnels	
796	Transferts de charges	456,88
TOTAL		503 594,95

Résultat 188 592,98

INVESTISSEMENT

DEPENSES		
3555	Stock de terrain	
3555	Terrain aménagés	30 284,84
001	Solde d'exécution reporté	
16	Emprunts	
16	Emprunts	37 818,38
168751	GFP de rattachement	
040	Opérations d'ordre entre section	
TOTAL		68 103,22

RECETTES		
001	Solde d'exécution reporté	9 977,84
1068	Excédent de fonct. Capitalisé	
021	Virement section de fonctionnement	-
2111	réseaux d'assainissement	
024	Produits de cession	
10222	FCTVA	
10223	TLE	
13	Subventions d'investissement	
16	Emprunts + Cautionnements reçus	
168751	GFP de rattachement	
3555	Stock de terrain	27 840,54
3555	Terrains	
19	Réalisations postérieures	
TOTAL		37 818,38

Résultat - 30 284,84

Conformément au planning que nous nous étions fixés en 2017, la commercialisation est désormais quasi- achevée (un dernier lot est en cours de signature notariale).

Une opération qui s'est déroulée conformément à nos prévisions et qui devrait être clôturée en 2025 après les révisions de prix des marchés de travaux.

Nous disposerons alors du résultat définitif de cette opération.





ELEMENTS SUR L'AMENAGEMENT DU 169 DE GAULLE



La mise en service des immeubles s'est effectuée à l'automne 2023 (inauguration le 14 février 2024, après les derniers travaux).

En fin d'opération, le déficit du bilan d'aménagement devra faire l'objet d'une intégration au budget général dans des conditions qui seront définies avec la DGFIP.

A ce jour, les bâtiments modulaires achetés dans le cadre du relogement des occupants du site sont conservés, dans l'éventualité d'une mobilisation lors de la rénovation thermique de l'école et de la maison de l'enfance. Nous pourrions le cas échéant les revendre si les études sur la rénovation de l'école montrent qu'il n'est pas nécessaire de les utiliser pour un relogement provisoire.

Le budget ne pourra être clos qu'après fixation du sort de ces équipements et d'éventuels travaux de finition.

<u>Nature des dépenses engagées</u>	<u>Montant (€ HT)</u>
Acquisition foncières	341 715
Etudes et prestations intellectuelles (ex : diagnostics)	65 000
Travaux de désamiantage & démolition	119 500
Réseaux souples	56 897
Mise en sécurité avant démolition, reconstruction de mur séparatif et divers	31 044
Travaux de viabilisation	309 551
Acquisition de bâtiments modulaires	71 801
Indemnité d'éviction (& honoraires d'avocat)	57 887
TOTAL des dépenses	1 053 395

<u>Nature des recettes</u>	<u>Montant €</u>
Etat (DETR et Fonds recyclage foncier)	300 000
Région Bretagne	100 000
Département du Finistère	99 672
Pays d'Iroise Communauté	50 000
Commune de Milizac-Guipronvel	373 723
Vente de lots à construire à Amenatys	130 000
TOTAL des recettes	1 053 395





**ELEMENTS SUR L'AMENAGEMENT
DU 456 DE GAULLE**

**MILIZAC
GUIPRONVEL**



Principe de l'opération: la commune aménage cette friche avant de revendre des lots à construire à Finistère Habitat pour le collectif, la commune commercialisant un ensemble de 15 lots à un pavillonneur

Dépenses	€ HT
Maîtrise d'œuvre d'aménagement	51 417
Géomètre	15 000
Divers (études de sols, SPS, publicité ...)	16 250
Maîtrise d'œuvre construction salle communale	59 915
Ss-total études	142 582
Désamiantage et déconstruction sélective	44 651
VRD périmètre de la friche (dont rue du Vizac)	654 095
Réseaux souples (avenant août 2023)	133 955
Ss-total travaux déconstruction et VRD	832 701
Salle de restauration/loisirs/accueil des familles	600 000
Ss-total acquisition de bâti auprès constructeurs	600 000
Total étude, travaux et bâti	1 575 283
Frais financiers	100 000
1% culturel	14 327
Divers et aléas 3%	47 258
Total	1 736 869

Recettes	€ HT
Dotation foncière pour la construction de 30 logements en collectif (location conventionnée, location accession et vente)	400 000
Vente par la commune d'un macrolot (15 lots viabilisés pour maisons individuelles)	469 800
Ss-total cessions	869 800
DETR 2019	98 000
Fonds vert 2023	200 000
Région Bretagne	187 433
Département du Finistère	-
CCPI démolition	21 691
Ss-total subventions	507 124
Ss-total recettes (cessions et subventions)	1 376 924
Subvention communale	359 945
Total	1 736 869

Rappelons que le projet visait initialement le déploiement sur 8 730 m² d'un programme d'habitat dédié au logement intergénérationnel et notamment à l'habitat adapté aux personnes âgées. Un programme qui tient compte des retours d'expérience de l'aménagement du 169 De Gaulle.

La commune est parvenue à commercialiser fin 2022 dans de bonnes conditions, soit 869 800 €, les 2 macro-lots à Guillermin Habitat (469 800 €) et Finistère Habitat (400 000 €) pour la construction respectivement de 15 pavillons en bande et un immeuble de 30 logements.

La 1^{ère} phase des travaux de viabilisation est achevée et les constructions ont débuté en mars 2024 pour les pavillons. La construction de la salle du 456 est également en cours, avec intégration de panneaux solaires innovants français. Pour mémoire, le plan de financement est ici rappelé.

Le conseil municipal sera appelé au 1^{er} semestre à délibérer sur la fixation du loyer des bureaux de l'ADMR. Celui-ci pourrait être déduit des prestations de gestion des salles pour le compte de la commune (ex: états des lieux lors des locations aux particuliers).



ELEMENTS SUR LE LOTISSEMENT DE TOUL AN DOUR

LE REGARD DES JEUNES SUR LES PETITES VILLES DE DEMAIN EN 2022



UNE ÉTUDE IPSOS
Synthèse des résultats

LES PRINCIPAUX ATOUTS DES PETITES VILLES AUX YEUX DES JEUNES

TRANQUILLITÉ

56 % ENSEMBLE DES JEUNES

66 % JEUNES PVD

NATURE

41 % ENSEMBLE DES JEUNES

58 % JEUNES PVD

BIEN ÊTRE

31 % ENSEMBLE DES JEUNES

41 % JEUNES PVD

CONVIVIALITÉ

30 % ENSEMBLE DES JEUNES

38 % JEUNES PVD



**MILIZAC
GUIPRONVEL**

Dépenses	€ HT
Achat du foncier (réserve communale+obligation viabiliser 850 m ²)	-
Provision frais notariés	1 000
Ss-total acquisition foncière	1 000
Maîtrise d'œuvre d'aménagement	52 839
Dossier loi sur l'eau	850
Etude de sols	1 145
SPS, publicité ...	3 783
Ss-total études	58 617
VRD périmètre lotissement	403 284
Traitement sortie du lotissement	42 238
Réseaux souples (estimation SDEF du 17/01/24)	86 500
Ss-total travaux VRD	532 022
Total acquisition foncière, études et travaux	591 639
Frais financiers (600 000 € à 3,2 % sur 5 ans)	50 077
Aléas 5%	29 582
Ss-Total	79 659
Valorisation réserve foncière communale (Achat pour Keromnès 2026 à 20 €HT/m ²), soit reversement au budget principal	166 300
Total	837 598
Recettes	€ HT
Dotation foncière (ss ttes réserves, suivant notamment les dépenses réelles de viabilisation)	797 598
Dotation foncière bailleur social (4 log à 10000 €)	40 000
Total	837 598



Le 8 octobre 2021, la commune est parvenue à acquérir 850 m² au prix de 19 975 € converti en l'obligation de viabiliser un autre terrain de 850 m² devant former un lot du lotissement communal et restant la propriété du vendeur. Rappelons que l'étude de sols, peu favorable, entrave les capacités de densification de ce projet en assainissement non collectif. Nous avons cependant décidé de poursuivre l'opération prévue dans la charte fondatrice de la commune nouvelle, malgré des prix de sortie des lots qui s'annonçaient élevés vu les dimensions des lots.

Le projet a été conçu de novembre 2022 à la fin 2024, des études un temps ralenties par un risque de contentieux que nous avons géré par un protocole transactionnel. Le projet comprend 9 lots à bâtir pour des maisons individuelles et un lot dédié à un bailleur social (3 à 4 logements).

Les offres pour les travaux de viabilisation, réceptionnées le 17 février dernier, sont en cours d'analyse. Suivant les prix des marchés de viabilisation, le conseil municipal sera amené à débattre de la fixation des prix des lots en tenant compte du marché immobilier (pré-commercialisation).

Au besoin, si les montants des offres apparaissent inacceptables ou si la pré-commercialisation n'atteignait pas 30%, nous pourrions déclarer sans suite cette consultation et attendre un redressement de la conjoncture de l'immobilier pour réaliser les travaux.

Se posera également la question de la valorisation de cette réserve foncière.

ELEMENTS SUR LE LOTISSEMENT DE KEROMNES 2026



FONCTIONNEMENT		Liquidé
DEPENSES		
002	Excédent antérieur reporté	1 238,78
11	Charges à caractère général	
608	Frais accessoires sur terrain	30 159,26
627	Services bancaires et assimilés	
65	Autres charges de gestion courante	0,23
014	Atténuation de produits	
66	Charges financières	32 779,22
67	Charges exceptionnelles	
71355	Variation des en-cours de production de biens	521 497,74
71355	Variation de stocks de terrains aménagés	
023	Virement vers l'investissement	
TOTAL		585 675,23

RECETTES		
002	Excédent antérieur reporté	
7015	Ventes de terrains	
7133	Variation des en-cours de production de biens	545 325,87
71355	Variation des stocks de terrains aménagés	
73	Impôts et taxes	
74	Dotations et participations	
75	Autres produits de gestion courante	
072	Travaux en régie	
76	Produits financiers	
77	Produits exceptionnels	
796	Transferts de charges	30 159,26
TOTAL		575 485,13
Résultat		- 10 190,10

INVESTISSEMENT		
DEPENSES		
3555	Stock de terrain	-
3555	Terrain aménagés	545 325,87
001	Solde d'exécution reporté	
16	Emprunts	
168751	GFP de rattachement	
040	Opérations d'ordre entre section	
TOTAL		545 325,87

RECETTES		
001	Solde d'exécution reporté	28 502,26
1068	Excédent de fonct. Capitalisé	
021	Virement section de fonctionnement	-
2111	réseaux d'assainissement	
024	Produits de cession	
10222	FCTVA	
10223	TLE	
13	Subventions d'investissement	
16	Emprunts + Cautionnements reçus	
16	Emprunts + Cautionnements reçus	
3555	Stock de terrain	521 497,74
3555	Terrains	
19	Réalisations postérieures	
TOTAL		550 000,00
Résultat		4 674,13

Rappelons que le conseil municipal a décidé le 20 septembre 2021 de se doter de deux réserves foncières auprès des Consorts Lannuzel (environ 2 hectares) au prix de 25 €/m² nets vendeurs. Ces deux parcelles ont été acquises le 12 mai 2023 pour 504 100 € et financées par un emprunt déjà contracté.

La commune ayant pris l'engagement d'attendre le 1^{er} janvier 2026 avant de délivrer le 1^{er} permis de construire une habitation sur ces extensions futures du lotissement de Keromnès, nous devrions viabiliser ces emprises au plus tôt en 2025, ce qui impliquerait un démarrage des études au 1^{er} semestre 2025. En lien avec les objectifs du PLU-IH en cours d'élaboration, nous définissons actuellement les Orientations d'Aménagement Programmé sur ce secteur, avant de choisir sur cette base la maîtrise d'œuvre qui sera chargée des études opérationnelles.

Un calendrier qui témoigne de notre volonté de maîtriser notre rythme d'urbanisation et d'articuler nos différentes opérations d'aménagement sans les concurrencer entre elles:

→ friche du 169 De Gaulle en 2022/23

→ friche du 456 De Gaulle en 2023/24

→ lotissement de Toul an Dour à Guipronvel en 2025

→ Keromnès 2026



ELEMENTS SUR LE LOTISSEMENT DU BRADEN





Rappelons que le projet de maison d'accueil spécialisée pour 61 personnes atteintes de polyhandicap a remporté l'appel à projets de l'ARS le 28 août 2023. Nous travaillons donc à concrétiser cette ambition majeure pour notre territoire (création de 70 ETP; 12 M€ d'investissement pour l'AHB).

La découverte d'environ 6 % de zones humides sur le site a nécessité une modification de l'implantation de la MAS et une suppression du quartier d'habitat. Il ne s'agit donc plus d'une opération d'aménagement avec allotissement et permis d'aménager.

Au plan budgétaire le montage du projet a donc évolué en 2024 : l'opération va se poursuivre au budget général (achat renégociée à 268 830 € puis revente de la parcelle en « réserve foncière »; aménagement de la rue de l'Argoat).

Ce budget annexe, qui ne comprend que des frais d'études au CA24, va donc s'éteindre progressivement.

MERCI!



**MILIZAC
GUIPRONVEL**