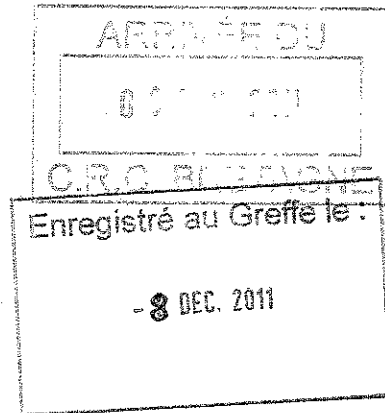


Direction Générale
Dossier suivi par :
Laurent COLLETTE
Tél : 02 99 05 44 26
Fax : 02 99 05 86 87

Nos Référence :
PC/LC/MM/DGA11-21



Monsieur le Président
Chambre Régionale des Comptes
3 rue Robert d'Arbrissel
CS 64231
35042 RENNES cedex

Bruz, le 7 décembre 2011

Monsieur le président,

A l'appui d'un courrier en date du 7 novembre 2011, vous nous avez transmis le rapport observations définitives de la Chambre faites lors de l'examen des comptes et de la gestion de la Société d'Economie Mixte de Bruz Aménagements (SEMBA).

Je tiens à confirmer que cette S.E.M. où la commune est majoritaire au capital a été, et est toujours, un véritable outil de proximité qui a permis aux élus municipaux de véritablement s'exprimer et d'être de vrais acteurs du développement de notre territoire.

Le budget de cette ZAC de plus de 2 000 logements est maîtrisé et ne devrait pas engendrer de déficit.

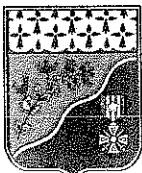
Vous trouverez en annexe à ce courrier un tableau de synthèse de nos réponses et commentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Philippe CAFFIN

Philippe Caffin
Maire de Bruz



Toute correspondance doit être adressée à :
Monsieur le Maire - Hôtel de Ville - Place du Docteur Joly - BP 77109 - 35171 BRUZ cedex
Tél. 02 99 05 86 86 - Fax 02 99 05 86 87 - E-mail : mairie@ville-bruz.fr - Internet : www.ville-bruz.fr



RAPPORT DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES SUR LA SEMBA

Réponses de la Ville de Bruz

Référence	Intitulé	Remarques de la CRC	Commentaires de la Ville de Bruz
3.1	Evolution du projet	L'évolution du projet est sensible.	Si le nombre de logements a augmenté, la surface de planchers globale prévue à l'origine de la ZAC n'a pas été modifiée.
3.3	Le Programme d'Aménagement d'Ensemble	<p>Les constructeurs qui ont acquis des terrains entre 2007 et 2009 ont participé au financement d'une piscine qui ne sera pas réalisée.</p> <p>Les derniers acquéreurs supportent la charge des équipements apparus en 2007 (modifiées en 2009) : modification substantielle du PAE.</p> <p>Un compte-rendu annuel des sommes payées au titre du PAE et l'état d'avancement des travaux afférents à la réalisation des équipements publics du PAE, l'état prévisionnel des règlements et la programmation des travaux à réaliser doit être produit chaque année.</p>	<p>Si la piscine ne sera pas réalisée, l'intégralité du montant prévu au PAE a été réaffecté à d'autres équipements (locaux petite enfance, locaux associatifs, passage sous voies ferrées. La commune a privilégié la participation à un équipement piscine regroupant plusieurs communes pour répondre aux besoins de loisirs. Il nous était difficile d'assurer seuls la construction mais aussi les charges de fonctionnement d'un tel équipement. Les équipements remplaçant la piscine sont actuellement en cours de réalisation ou sur le point d'être réalisés. Les acquéreurs ont donc bien payé pour des équipements dont ils vont bénéficier.</p> <p>Le code de l'urbanisme prévoit que le PAE peut faire l'objet d'une modification substantielle ne s'appliquant qu'aux autorisations à venir. La Ville de Bruz avait consulté un avocat sur le point de savoir si la modification respectait bien le principe d'égalité devant les charges publiques. L'avocat a confirmé que le code de l'urbanisme, prévoyant expressément que l'augmentation ne s'applique qu'aux autorisations à venir, la modification ne portait pas atteinte au principe d'égalité.</p> <p>Ces éléments sont donnés dans le cadre d'échanges écrits entre la SemBa et la Ville, ils permettent de suivre l'exécution du PAE par les deux entités. La SemBa adresse à la Ville les tableaux des sommes encaissées et reversées au titre du PAE en précisant l'acquéreur, la date de l'acte, la référence cadastrale, la surface et le montant concerné ainsi qu'un tableau prévisionnel des versements à venir. La Ville adresse à la SemBa un tableau indiquant les équipements réalisés et les échéances de livraison des équipements restants à réaliser.</p>



Référence	Intitulé	Remarques de la CRC	Commentaires de la Ville de Bruz
3.4	La participation au PLH	La Ville avait décidé d'exonérer les logements sociaux du PAE. Aujourd'hui, l'exonération du PAE est supportée par la SemBa. Il est nécessaire de formaliser cette décision et de l'intégrer dans les comptes de la commune.	L'exonération des logements locatifs sociaux reste à la charge de la commune (remboursement au bailleur des sommes versées à la SemBa, sommes non déductibles de la pénalité instaurée par la loi SRU). La semBa garde à sa charge le coût du PAE pour l'accession aidée, en application d'une annexe de la convention Ville / Rennes Métropole du Programme Local de l'Habitat. Il conviendra d'intégrer cela à une prochaine modification de la convention tripartite SemBa / Ville / Rennes Métropole d'application du PLH pour plus de clarté. Il n'est pas souhaité modifier les modalités de cette exonération.
4.4	La réalisation d'un appartement	Malgré les rappels de la Mairie depuis 2005, l'infraction demeure. Il appartient à l'autorité ayant délivré le permis de construire de mettre en oeuvre tout moyen pour faire cesser l'infraction.	La commune poursuit les démarches auprès de la Foncière Chabrière (nouveau pétitionnaire du permis transféré) afin de régulariser la conformité du permis de construire sur l'ensemble des points soulevés (à l'heure actuelle l'appartement n'est pas occupé).