

## PROCES VERBAL CONSEIL MUNICIPAL DU 2 JUILLET 2018

**Présents** : MM. Pascal ALBOUSSIÈRE, Eric BARSCZUS, Jacques CHABAL, Christophe DEPRE, Willy GILHARD, Bernard PELAT, Yannick PERIGNON, Sébastien VOSSIER, Mmes Nathalie DELAUME, Laurence ROUVEYROL, Isabelle BLASSENAC, Brigitte COUPAT, Françoise PERARO, Colette ROUSSON.

**Procurations** : Mme Stéphanie BAILLE à M. Willy GILHARD, M. Jean DEBRIOULLE à M. Yannick PERIGNON.

**Absents excusés** : Mme Christelle FAURITTE, MM. Patrick LEFRANC et Claude JOLLAND.

**Absents** : Mmes Jessica AUBANEL, Laetitia DESESTRET, Nicole EHRMANTRAUT, M. Paolo VICENTE.

M. Yannick PERIGNON est désigné secrétaire de séance.

**Le PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL du 4 JUIN 2018 est approuvé à l'unanimité.**

### **43/2018 APPROBATION DU PRIX DE VENTE DES LOTS DU LOTISSEMENT COMMUNAL SITUÉ SUR LE SITE TRÉSORERIE OUEST / PHASE DE COMMERCIALISATION**

**VU** l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme,

**VU** la délibération n° 37/2016 du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2016 entérinant le portage communal de l'opération Trésorerie Ouest,

**VU** la délibération n° 23/2017 du Conseil Municipal réuni le 19 juin 2017 approuvant l'avant-projet définitif de l'opération Trésorerie Ouest,

**VU** la délibération n° 23/2018 du Conseil Municipal réuni le 12 avril 2018 attribuant les marchés de travaux aux entreprises,

**Considérant** la validation du permis d'aménager le 3 avril 2018,

Monsieur le Maire rappelle que, dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Trésorerie Ouest, la commune a mandaté le bureau d'études **SCE** ateliers UP+ pour la conception du projet et la conduite des travaux. La phase projet et l'ouverture des offres du marché de travaux pour la viabilisation a permis l'établissement de tous les coûts de travaux nécessaires à l'élaboration du budget annexe de lotissement.

Les marchés de travaux attribués lors de la séance du Conseil Municipal en date du 12 avril ont permis d'affiner les coûts relatifs à l'opération.

Il est donc possible maintenant de déterminer de manière précise le prix de vente de chaque lot. Le calcul de coût de revient de l'opération s'établit de la manière suivante :

#### **CALCUL DES PRIX PRODUCTION ET PRIX DE REVIENT – DONNEES PHYSIQUES**

Surface aménagée totale	<b>45 710 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface cessible</b>	<b>30 119 m<sup>2</sup></b>

#### **DONNEES FINANCIERES PREVISIONNELLES – CALCUL DU PRIX DE REVIENT**

	<b>en € HT</b>
1. Foncier	<b>1 639 684,00 €</b>
2. Travaux d'aménagement	<b>1 752 524,00 €</b>

3. Participation ou travaux complémentaires (Enedis, SDED)	176 950,00 €
4. Etudes	180 957,00 €
5. Frais financiers	111 808,00 €
6. Frais d'opération (commercialisation, coût de gestion, CCCT, ...)	149 800,00 €
7. Frais divers (imprévus)	50 000,00 €
<b>MONTANT TOTAL DES DEPENSES ENGAGEES (COUT DE PRODUCTION)</b>	<b>4 061 723,00 €</b>
<b>SURFACE CESSIBLE EN m<sup>2</sup></b>	<b>30 119 m<sup>2</sup></b>
<b>PRIX DE PRODUCTION BRUT au m<sup>2</sup></b>	<b>134,85 €</b>
Subventions et participations	336 208,00 €
<b>PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION</b>	<b>3 725 515,00 €</b>
<b>PRIX DE REVIENT NET DE L'OPERATION au m<sup>2</sup></b>	<b>124 €</b>

VU le débat au sein du groupe de travail commercialisation du 13 juin 2018, qui a abouti aux propositions ci-après, considérant l'emplacement et les caractéristiques des lots,

### **Lots individuels :**

Lots n° 1-2-6 et 7 pour 13 401 m<sup>2</sup>

	Prix	Superficie	Produit
Lots A	210 € HT/m <sup>2</sup>	8 370 m <sup>2</sup>	1 757 700,00 €
Lots B	200 € HT/m <sup>2</sup>	3 885 m <sup>2</sup>	777 000,00 €
Lots C	190 € HT/m <sup>2</sup>	1 146 m <sup>2</sup>	217 740,00 €

### **Lots individuels groupés :**

Lots n° 5-9-10-11 de 7 472 m<sup>2</sup>

Lots A	180 € HT/m <sup>2</sup>	4 799 m <sup>2</sup>	863 820,00 €
Lots B	160 € HT/m <sup>2</sup>	2 673 m <sup>2</sup>	427 680,00 €

### **Précisions relatives à l'assiette de T.V.A :**

La commune appliquera la TVA de 20 % sur la totalité du prix de vente des terrains cessibles et non sur la marge. En conséquence, les acquéreurs bénéficieront de droits de mutation réduits au taux de 0,715 % sur le prix H.T. qui devra systématiquement figurer dans les actes notariés de vente.

Pour mémoire, la commune collecte la T.V.A pour le compte de l'Etat et lui reverse le différentiel entre la T.V.A payée à l'occasion des dépenses et la T.V.A encaissée à l'occasion des ventes.

### **Vente des lots avant la fin des travaux :**

Dans la mesure où la commune a besoin de préfinancer son opération, elle peut, après avoir obtenu le permis d'aménager mais avant la réalisation des travaux commercialiser ses lots (article R 442-3 du Code de l'Urbanisme).

### **Modalités de publicité et d'enregistrement des intéressés :**

Le Maire rappelle que le choix de l'acquéreur est libre, sous réserve de respecter l'intérêt général de la commune et l'article 432-12 du Code Pénal qui interdit aux élus d'acquérir des biens publics. De même, l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales encadre la capacité d'aliéner les biens du domaine privé des communes.

Monsieur le Maire informe qu'un groupe de travail dédié à la commercialisation s'est constitué et a initié la démarche. Il est rappelé dans un premier temps qu'un panneau vient d'être installé sur le terrain, lequel informe d'un numéro de téléphone dédié. Les personnes ayant appelé ce numéro sont enregistrées de manière chronologique. Ensuite, des membres du groupe de travail commercialisation rencontreront les acquéreurs potentiels pour une présentation des prescriptions du permis d'aménager et du cahier des charges de cession des terrains permettant de positionner les futurs acquéreurs ; ces derniers devront ensuite adresser un courrier de réservation de la parcelle concernée. Enfin, un rendez-vous sera ultérieurement organisé chez le notaire pour la signature de la promesse de vente.

#### **Modalités de vente :**

A compter de la délivrance du permis d'aménager, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder 5 % du prix de vente (article R.442-12). Les fonds déposés sont consignés et sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

Quant au sort de cette somme, il dépendra de l'issue du projet, à savoir :

- elle viendra en déduction du prix de vente si la vente se réalise,
- elle restera acquise au lotisseur si la vente n'est pas conclue du fait du bénéficiaire de la promesse alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées,
- elle sera restituée au déposant dans un délai de trois mois si les conditions suspensives ne se réalisent pas.

#### **Constitution d'une caution pour aléas avant transfert dans le patrimoine communal des parties publiques du lotissement :**

Afin de responsabiliser les futurs acquéreurs, une caution d'un montant de 1 000,00 € pour les lots individuels et groupés et 5 000,00 € pour les lots 3 (multi accueil), 12 et 13 (logements intermédiaires) devra être versée avant tout démarrage des travaux par leurs soins. Les diverses sommes ainsi collectées seront mises à la disposition de la Collectivité pour faire face aux réparations des dégâts occasionnés sur les équipements communs du lotissement, jusqu'au jour où la commune aura prononcé la réception des travaux pour la totalité du lotissement. La restitution de la provision interviendra dans les conditions définies par l'article 26 du cahier des charges de cession des lots.

**VU** les avis du service des domaines en date du 22 juin 2018 qui détermine la valeur vénale des différents lots comme suit :

- **lots 1-2-6, 7 et 8 de 14 411 m<sup>2</sup>** (parcelles 7.3 et 7.4 à déduire pour 1 010 m<sup>2</sup>) :  
la valeur vénale au m<sup>2</sup> de Terrain à Bâtir est estimée à une somme de **210 € HT** (marge de négociation de 10 %), soit une valeur vénale de commercialisation de **3 026 000 €**
- **lots 5-9-10 et 11 de 7 472 m<sup>2</sup>** :  
la valeur vénale au m<sup>2</sup> de TAB est estimée à une somme de **180 € HT** (marge de négociation de 10 %), soit une valeur vénale de commercialisation de **1 345 000 €**
- **lots n° 12-13 de parcelles de TAB pour la construction de 26 logements intermédiaires (avec une surface de plancher maximum de 1 820 m<sup>2</sup>)** :  
la valeur vénale du tènement est estimée à une somme de **273 000 € HT** (marge de négociation de 10 %).

**VU** l'avis favorable de la commission des finances réunie le 25 juin 2018,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE :** 0 VOIX  
**ABSTENTION :** 1 VOIX (Mme COUPAT)  
**POUR :** 15 VOIX

**DECIDE :**

- **DE FIXER** le prix de vente du m<sup>2</sup> viabilisé de chaque lot, ainsi qu'il suit :
  - lots individuels n° 1-2-6-7 et 8 210 € HT (marge de négociation 10 %)
  - lots groupés n° 5-9-10 et 11 180 € HT (marge de négociation 10 %)
  - logements intermédiaires 273 000 € HT (marge de négociation 10 %)
- **D'APPROUVER** la demande de constitution d'une caution de 1 000,00 et 5 000,00 € pour couvrir les désordres occasionnés par les acquéreurs lors de leurs travaux de construction ou autre, avant le transfert des parties publiques du lotissement dans le patrimoine communal,
- **D'APPROUVER** le principe de versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant maximum de 5 % du prix H.T.,
- **D'AUTORISER** le Maire à signer tous les documents afférents à cette opération et notamment les promesses de vente et actes s'y rattachant par devant notaire.

#### **44/2018 PRET RELAIS AVEC LA CAISSE D'EPARGNE**

**Considérant** la nécessité de financer les travaux de viabilité du futur quartier de la Trésorerie Ouest dans l'attente du produit des recettes de commercialisation des lots,

**VU** l'avis favorable de la commission des finances réunie le 25 juin 2018,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE :** 0 VOIX  
**ABSTENTION :** 0 VOIX  
**POUR :** 16 VOIX

- **DECIDE** de réaliser auprès :
  - **de la Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche un Crédit Relais** aux conditions suivantes :

Montant du prêt : 500 000 euros  
Mise à disposition des fonds : Versement intégral des fonds **au plus tard 6 mois** à compter de la mise en place du contrat de prêt

Durée du prêt : **18 mois** à compter de la date de Point de départ de l'Amortissement (fixée 6 mois après la date de signature du contrat par le prêteur)

Taux d'intérêt fixe appliqué : **0,44 %**  
**Remboursement du capital IN FINE**

Paiement des échéances d'intérêts : **Trimestrielle**  
Base de calcul : Exact / 360

Modalités de remboursement du capital : Possibilité d'effectuer à son gré, pour tout ou partie, le remboursement des fonds mis à disposition

**Remboursement sans pénalité ni indemnité**

Commission d'engagement : **0,07 % du Montant du Prêt**

- **D'AUTORISER** M. le Maire signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**45/2018      PRET RELAIS AVEC LA BANQUE POSTALE**

**Considérant** la nécessité de financer les travaux de viabilité du futur quartier de la Trésorerie Ouest dans l'attente du produit des recettes de commercialisation des lots,

**VU** l'avis favorable de la commission des finances réunie le 25 juin 2018,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE :**                **0 VOIX**  
**ABSTENTION :**        **0 VOIX**  
**POUR :**                 **16 VOIX**

**DECIDE** de réaliser auprès :

- **de la Banque Postale un Prêt relais** aux conditions suivantes :

<u>Montant</u> :	500 000.00 euros
<u>Durée</u> :	3 ans à compter de la date de versement des fonds
<u>Taux d'intérêt</u> :	<b>Taux Fixe de 0.520 % l'an</b>
<u>Base de calcul des intérêts</u> :	30/360
<u>Modalités de remboursement</u> :	Paiement trimestriel des intérêts Remboursement du capital <b>IN FINE</b>
<u>Date de versement des fonds</u> :	Trois semaines après la date d'acceptation de la proposition et au plus tard le 21 août 2018
<u>Commission d'engagement</u> :	<b>750 €</b> , payable au plus tard à la date de prise d'effet du contrat
<u>Modalités de remboursement anticipé</u> :	Autorisé, sans pénalité, à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du prêt et moyennant le respect d'un préavis de 35 jours calendaires

- d'autoriser M. le Maire signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

## **46/2018      MARCHE DE TRAVAUX DE REVETEMENT DES ALLEES DU CIMETIERE COMMUNAL : ATTRIBUTION DU MARCHÉ**

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que le projet de travaux de revêtement des allées du cimetière communal par un matériau drainant a fait l'objet d'une consultation suivant la procédure adaptée avec avis d'appel public à la concurrence du 24 avril 2018, sur la plateforme de dématérialisation AWS et au Dauphiné Libéré, indiquant comme date limite de réception des offres le vendredi 1<sup>er</sup> juin 2018.

Deux entreprises ont répondu à cet appel d'offre :

Boisset Travaux Publics et SARL Echevin TP

Vu l'analyse des offres sur la base des critères de jugement des offres définis par le règlement de la consultation :

* Prix des prestations	50 %
* Valeur technique	35 %
* Valeur environnementale	15 %

Vu l'avis favorable de la Commission MAPA réunie le 18 juin 2018,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE :**                **0 VOIX**  
**ABSTENTION :**        **0 VOIX**  
**POUR :**                 **16 VOIX**

**DECIDE :**

- **D'ATTRIBUER** le marché à l'entreprise **SAS BOISSET TRAVAUX PUBLICS** pour un montant de 116 424,70 € HT, soit **139 709,64 € TTC**.
- **D'AUTORISER** le Maire à signer le marché de travaux avec l'entreprise désignée ci-dessus.

La surface concernée par le revêtement est de 2387 m<sup>2</sup> ce qui donne un prix au m<sup>2</sup> de 58,53 €.

Les crédits sont prévus au budget 2018, section investissement, chapitre 21.

## **47/2018      MARCHE DE TRAVAUX DE VOIRIE : ATTRIBUTION DU MARCHÉ**

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que le marché à bons de commande relatif aux travaux de voirie est arrivé à terme. En conséquence, un accord cadre pour un marché de travaux de voirie a fait l'objet d'une consultation suivant la procédure adaptée avec avis d'appel public à la concurrence du 24 avril 2018, sur la plateforme de dématérialisation AWS et au Dauphiné Libéré, indiquant comme date limite de réception des offres le vendredi 1<sup>er</sup> juin 2018.

Quatre entreprises ont répondu à cet appel d'offres :

- Eurovia Vinci, Entreprise 26, COLAS Rhône-Alpes Auvergne, SAS Liotard TP.

Vu l'analyse des offres sur la base des critères de jugement des offres définis par le règlement de la consultation :

- Prix des prestations    60 %  
La note de ce critère est apprécié au vu du Bordereau de Prix Unitaire (B.P.U) joint au marché qui reprend les quantitatifs de plusieurs années.

- Valeur Technique 40 %

Le classement proposé est le suivant :

- 1° EUROVIA VINCI
- 2° COLAS TP
- 3° E 26
- 4° SAS LIOTARD TP

Vu l'avis favorable de la Commission MAPA réunie le 18 juin 2018,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE : 0 VOIX**

**ABSTENTION : 0 VOIX**

**POUR : 16 VOIX**

**DECIDE :**

- **D'attribuer** le marché à l'entreprise **EUROVIA VINCI**,
- **D'autoriser** le Maire à signer le marché de travaux avec l'entreprise désignée ci-dessus.

Les crédits sont prévus au budget 2018, section investissement, chapitre 21.

#### **48/2018 CREATION DE POSTES**

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires;

**Vu** la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et notamment l'article 34,

**Vu** le tableau actuel des effectifs de la collectivité,

**Vu** les entretiens d'évaluation réalisés pour l'année 2017,

**Vu** l'avis favorable de la Commission Administrative Paritaire réunie le 14 juin 2018,

CONSIDERANT la nécessité de créer les postes,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE : 0 VOIX**

**ABSTENTION : 0 VOIX**

**POUR : 16 VOIX**

**DECIDE :**

- **la création, à compter du 1<sup>er</sup> août 2018, des poste suivants :**

à temps complet :

- \* adjoint administratif territorial principal de 1<sup>ère</sup> classe,
- \* agent spécialisé principal de 1<sup>ère</sup> classe des écoles maternelles,

à temps non complet à hauteur de 31,58 mn :

- \* agent social principal de 2<sup>ème</sup> classe.

- **la suppression, à compter du 1<sup>er</sup> août 2018 des postes suivants :**
  - \* adjoint administratif territorial principal de 2<sup>ème</sup> classe,
  - \* agent spécialisé principal de 2<sup>ème</sup> classe des écoles maternelles,
  - \* agent social pour 31h58 mn.
- **DE PRECISER** que les crédits nécessaires sont inscrits au budget,
- **D'AUTORISER** M le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

Le coût chargé mensuel pour les trois propositions d'avancement de grade est de **176,20 € (2 114 €/an)**.

#### **49/2018 CONVENTION POUR ADHESION AU GROUPEMENT DE COMMANDES POUR MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS – VERIFICATIONS PERIODIQUES REGLEMENTAIRES DES BATIMENTS ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Monsieur le Maire rappelle d'une part que les communes sont soumises à des obligations de vérifications périodiques de leurs bâtiments et équipements publics et, d'autre part, que le Conseil Municipal, dans sa séance du 20 septembre 2016, avait décidé d'intégrer le groupement de commandes constitué, outre Malissard, par les communes de Chabeuil, Montéliér, Etoile-sur-Rhône, Upie et Montéléger.

Il informe que les marchés passés pour les vérifications périodiques réglementaires des bâtiments et équipements publics arrivent à terme au 31 décembre 2018 et qu'il conviendrait en conséquence d'engager une nouvelle procédure de passation de marché.

Il précise que la convention prévoit en tant que coordonnateur du groupement la commune de Montéliér qui sera chargée de rédiger les documents contractuels, d'organiser l'ensemble des opérations de sélection des cocontractants.

Vu l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015,

Considérant l'intérêt que représente le groupement de commandes, il propose de reconduire cette procédure avec les communes de Chabeuil, Montéliér, Etoile-sur-Rhône, Upie et Montéléger et la régie des Clévos d'Etoile.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à :

**CONTRE : 0 VOIX**

**ABSTENTION : 0 VOIX**

**POUR : 16 VOIX**

**DECIDE :**

- **D'AUTORISER** le Maire à signer la convention correspondante,
- **DE DESIGNER** Monsieur Bernard PELAT, représentant titulaire et M. Jacques CHABAL, suppléant à la commission des marchés pour cette seule consultation.

Le Maire informe du projet d'extension de la cantine scolaire qui a fait l'objet d'un avant-projet sommaire élaboré par le bureau d'études intercommunal a élaboré un avant-projet sommaire. Il sera présenté pour avis à la Commission urbanisme le mardi 4 septembre à 19 h.

La ré ouverture au public de la Mairie le samedi matin est demandée, une permanence un samedi sur trois est envisagée avec le maintien de la fermeture au public pendant les vacances scolaires.

La séance est levée à 20h15.

Le Maire,

Bernard PELAT

