

# COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 FEVRIER 2018 - 20H – COURMANGOUX

Dates de convocation et affichage : 19/02/2018 - Nombre de conseillers en exercice : 12

Ont été convoqués : Mireille MORNAY - Michel GAILLARD – Sébastien CHORRIER-COLLET – Thierry DUFOUR  
Chloé BAYARD– Yves BAYLE– Christine DUBUJET - Annick HOMBERT - Thierry PARMENTIER - Isabelle TEIL  
Marc TOURNIER - Violaine VARVAT.

Nombre de conseillers présents : 9

Excusés : Yves Bayle avec pouvoir à Christine Dubujet – Marc Tournier avec pouvoir à Michel Gaillard –  
Thierry Parmentier à Isabelle Teil – Chloé Bayard à Thierry Dufour

Secrétaire de séance : Sébastien CHORRIER-COLLET

## 1- Approbation du compte-rendu de conseil du 26 janvier 2018

Approuvé à l'unanimité.

## 2- Projet réhabilitation mairie-salle des fêtes

La commission travaux s'est réunie plusieurs fois pour travailler sur le projet rez-de-chaussée et salle des fêtes. Il est rappelé que la mairie occupe actuellement 280 m<sup>2</sup> et qu'elle fera désormais 165 m<sup>2</sup> en gardant une partie du préau. Sans l'aménagement du préau, le projet rentrait dans le budget initialement prévu de 550 000 € pour la mairie-bibliothèque-abords VRD et 200 000 € pour la salle des fêtes.

### a. Désignation de l'assistant à Maître d'ouvrage - Convention de mandat

Réalisation des locaux de la nouvelle mairie en RDC et de la salle des fêtes - Analyse des propositions :

Réponse pour le	Analyse	Société Lyonnaise de Management et d'Ingénierie	SEMCODA	D2P	Classement
09/02/2018	<u>Critère unique du prix</u>	29 000,00 €HT 3.36 %	25 875,00 €HT 3%	27 000,00 €HT 3,13%	1. SEMCODA 2. D2P 3. LMI

SEMCODA présente l'offre économiquement la plus avantageuse.

Suite au lancement d'une consultation ayant pour objet une mission de mandat de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des locaux de la nouvelle mairie en RDC et de la salle des fêtes à COURMANGOUX, il convient d'autoriser Madame le maire à signer la convention de mandat avec la société SEMCODA à 3% des dépenses de l'opération de réalisation des locaux de la nouvelle mairie en RDC et de la salle des fêtes à COURMANGOUX.

Approuvé à l'unanimité.

## **b. Convention de groupement de commande avec Semcoda**

Suite à la décision de réalisation l'opération de réalisation des locaux de la nouvelle mairie en RDC et de la salle des fêtes à COURMANGOUX, il est proposé à l'Assemblée d'autoriser Madame le maire à signer une convention constitutive de groupement de commandes. Cette convention concerne la réalisation de logements pour SEMCODA et l'opération précitée pour la commune, elle vise à mutualiser les procédures de marchés et à permettre des effets d'économie d'échelle pour SEMCODA et la commune.

Approuvé à l'unanimité.

## **c. Bail emphytéotique**

La commune envisage de céder, par bail emphytéotique, la partie située à l'étage (R+1 et R+2), du tènement immobilier, à SEMCODA afin de permettre la réalisation d'un programme de trois logements.

Le bâtiment fera l'objet d'une division en volumes, établie par un géomètre, aux frais exclusifs du preneur. La toiture sera incluse dans le volume SEMCODA. L'entretien sera réparti entre les volumes bénéficiant de la couverture suivant une clé de répartition au prorata des surfaces de plancher.

La partie du bâtiment objet du présent bail sera déclassée du domaine public par délibération du conseil municipal de la Commune de COURMANGOUX.

Le transfert du droit réel immobilier au profit du Preneur, est reporté au jour de la réitération des présentes, en l'étude de Maître PONS, Notaire à VAL REVERMONT (Ain).

La durée du bail est fixée à 52 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

A l'issue du bail, les parties examineront dans quelle mesure une nouvelle location pourrait être consentie par le Bailleur au Preneur, sans que cette clause puisse s'interpréter comme un engagement quelconque du Bailleur.

La SEMCODA prendra les étages du bien sus-désigné, qui seront libres de toute location ou occupation quelconque, dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, comme aussi sans garantie d'erreur dans la contenance indiquée.

Elle acquittera, pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels les biens immobiliers et les réparations qui seront faites peuvent et pourront être assujettis.

Elle paiera tous les frais, droits et émoluments dus pour la réitération des présentes.

Les travaux et aménagements effectués par le Preneur resteront sa propriété ou celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du bail.

Il pourra louer librement les locaux construits pour une durée ne pouvant excéder la durée du présent bail.

Le Bailleur autorise SEMCODA à procéder à toute démarche destinée à obtenir les autorisations administratives (permis de construire, permis de démolir, certificat d'urbanisme, etc....) nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée.

Le bailleur communiquera les diagnostics en sa possession, à défaut la S.E.M.CO.D.A. fera le nécessaire pour faire établir les diagnostics obligatoires.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer unique payé d'avance de NEUF CENT QUARANTE HUIT MILLE Euros (948 000,00 Euros).

Comme condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, il est expressément convenu que la Commune de COURMANGOUX s'oblige à verser une subvention d'équipement de TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS (316.000,00 Euros) au profit de la SEMCODA.

Le présent bail est consenti et accepté sous réserve :

- Obtention de l'accord des Domaines sur le loyer payé d'avance,
- Obtention d'un permis de démolir et/ou de construire purgé de tout recours et retrait administratif pour la réalisation de 3 logements.
- Obtention d'un financement PLS pour 3 logements.
- Déclassement du domaine public de la partie du bâtiment objet du bail (R+1 et R+2).

Il est expressément convenu que les conditions suspensives précitées sont stipulées dans l'intérêt exclusif de la SEMCODA, celle-ci se réservant dès lors la possibilité d'y renoncer.

Dans l'hypothèse d'une renonciation, la non réalisation des conditions suspensives ne pourra plus faire obstacle à la régularisation du présent bail devant notaire, celui-ci devenant à partir de la date de renonciation, ferme et définitif.

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de la réalisation de chacune des conditions suspensives stipulées dans leur intérêt respectif, étant précisé que ces conditions suspensives seront supposées non réalisées si 8 jours avant le 30 octobre 2018, le bailleur ou le preneur n'a pas été expressément informé de leur réalisation.

En cas de non réalisation des conditions suspensives avant le 30 octobre 2018, l'une ou l'autre des parties pourra, par une manifestation de volonté expresse et non équivoque, déclarer les présentes nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et dans les conditions de forme et de délai prévues ci-après :

\* S'il s'agit du preneur, celui-ci devra informer le bailleur au moins HUIT JOURS avant le 30 octobre 2018, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de déclarer caduc le bail à la date du 30 octobre 2018.

\* S'il s'agit du Bailleur, celui-ci devra informer le preneur au moins HUIT JOURS avant le 30 octobre 2018, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de déclarer caduc le bail en date du 30 octobre 2018 ; étant précisé que le preneur pourra, pendant le délai de HUIT JOURS, renoncer expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif, la non réalisation de ces conditions suspensives ne pouvant plus, à la date de renonciation, faire obstacle à la régularisation du présent bail par devant notaire.

Dans le silence des parties HUIT JOURS avant le 30 octobre 2018, le délai de réalisation des conditions suspensives sera prorogé tacitement pour une durée de trois mois renouvelables, les parties gardant la possibilité de dénoncer le bail au terme de chaque période trimestrielle dans les conditions de forme et de délai prévues ci-dessus.

Approuvé à l'unanimité.

### 3- Orientations budgétaires

Nous avons validé la concordance de nos chiffres des 3 budgets avec ceux de la Trésorerie qui doit maintenant établir les comptes de gestion. La commission finances peut maintenant travailler sur le budget 2018. Une réunion est fixée en séance le mercredi 28 février à 18h salle du conseil municipal.

Pour 2018, il convient de prévoir en investissement au budget général :

- Le mode doux – chemin piétonnier : coût 15 000 € TTC
- Le cimetière : coût 30 000 € TTC – 25% de subventions sur le HT soit 6000 € de DETR
- Roissiat rue de la Fontaine réseau eau pluviale : coût 55 000 € TTC
- Réserve d'eau du Mont Myon : 40 000€ TTC - 32 000€ HT de subventions
- Voirie sécurité : Estimation 50 000 €
- Travaux sur défense incendie : Estimation 5000 €
- Mairie salle des fêtes : 1 035 000 € TTC - 940 000 € de subventions sur le HT – à voir avec la Trésorerie s'il faut mettre la totalité de la dépense avec un emprunt en face pour financer la TVA, ou mettre le montant réel des travaux sur cette année et ne pas réaliser d'emprunt ou le minimiser.

En Assainissement :

- STEP Chevignat : 465 000 € TTC - 30% de subvention du Conseil Départemental soit 90 000 €
- Roissiat rue de la Fontaine Réseau assainissement : 42 240 € TTC avec 20% du CD soit 7000 €

### 4- Questions diverses

- Le projet de réserve d'eau au Mont Myon est passé en commission à la Préfecture de Bourg le 29 janvier. Celui-ci est maintenant en examen au ministère. Il faut compter 6 mois de délai de réponse, tout comme le délai d'instruction du permis d'aménager. Par ailleurs, un seul devis a été réceptionné pour l'instant pour la maîtrise d'œuvre.
- Lancement du recrutement du remplacement de la secrétaire de mairie du fait de son départ à la retraite à fin 2018 sur le site du centre de gestion, le site Internet de la Commune, affichage mairie et les 75 communes de la Cté d'Agglomération de Bourg.
- Radar pédagogique en réparation.
- Point sur le recensement.

Prochaine réunion du conseil municipal le 30 mars 2018 à 20 h.