

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 DECEMBRE 2020

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu habituel le 4 décembre 2020 sous la présidence de Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire.

**Etaient présents :** Jean-Luc CORBET – Jacques BOUDOU – Aline SOLANS – Corine LEMARIEY – Jean-François SAINTY – Thierry LORA RONCO – Robin NIER - Annie DELASTRE – Henri PELLETIER – Michèle BECHET – Rarib SALIM – Hélène BERT – Bruno BRUGNACCHI – Caroline HUMEZ - Stéphane BERGER – Delphine FIEVET - Benoît GAUDIN – Muriel MAUGER – Jean-Michel LOSA - Franck AGACI – LE YAOUANQ Solenn

**Absents ayant donné pouvoir :**

Caroline HOSTALIER a donné pouvoir à Muriel MAUGER

Jocelyne BEJUY a donné pouvoir à Corine LEMARIEY

Joëlle DEMEMES a donné pouvoir à Thierry LORA RONCO

José SALVADOR a donné pouvoir à Henri PELLETIER

Muriel VALIENTE a donné pouvoir à Hélène BERT

Ariane PEDEHOURCQ LAHILLONNE a donné pouvoir à Jean-Michel LOSA

**Absents :** Hortense NOWAK - Yvan BICAÏS

Monsieur BICAÏS est arrivé à 19h27 au cours de l'exposé du point n°2 et a pris part à ce vote.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été, conformément à l'article L.2121-15 du code général des Collectivités Territoriales, procédé à la nomination d'une secrétaire.

Michèle BECHET a accepté de remplir cette fonction.

### PATRIMOINE COMMUNAL

#### 1. Cession par le SIVASP à la commune de Varcès Allières et Risset d'un appartement et d'un local situés dans le Gymnase Champ-Nigat

☞ Rapport présenté par Jean-Luc CORBET, Maire

Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Syndicat Intercommunal Varcès - Saint Paul (SIVASP) est propriétaire du gymnase Champ-Nigat. Ce gymnase a été construit par le SIVASP sur les parcelles AC 47 et AC 565, qui sont propriétés de la commune de Varcès Allières et Risset.

Ce gymnase comprend dans sa partie Nord (au 1er étage) un appartement d'une surface d'environ 85 m<sup>2</sup>, composé de 3 chambres, d'un séjour-cuisine, d'une salle de bains, d'un sanitaire, d'un cellier, d'un hall d'entrée. Ce logement est loué depuis le 15 juin 2009 selon un bail de droit commun, passé en application de la loi du 6 juillet 1989 (n°89-462). Ce logement n'est donc pas affecté à l'usage du public, ni à un service public. Il fait en conséquence partie du domaine privé du SIVASP.

Dans cette même partie Nord du gymnase, au-dessous de l'appartement, au rez-de-chaussée, est situé un local d'une surface d'environ 65 m<sup>2</sup>, vide, inoccupé et inutilisé, qui n'est donc pas affecté à l'usage du public, ni à un service public. Ce local fait donc également partie du domaine privé du SIVASP.

La commune de Varcès Allières et Risset a fait savoir au SIVASP qu'elle souhaitait faire l'acquisition de cet appartement et de ce local (y compris la chaudière de l'appartement qui est située dans le local), qui forment un ensemble qui pourrait être autonome par rapport au gymnase.

La commune de Varcès Allières et Risset a fait savoir au SIVASP qu'elle doit acquérir l'appartement libre d'occupant afin de pouvoir changer son affectation.

Le SIVASP a demandé au Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère d'évaluer ces deux biens.

Le Pôle d'évaluations domaniales a rendu deux avis en date du 19 novembre 2020, qui sont annexés à la présente délibération :

- la valeur vénale de l'appartement est estimée à 180 000 €, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 % ;
- la valeur vénale du local est estimée à 30 000 €, avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %.

Il est précisé que l'ensemble des frais relatifs à ces cessions sera à la charge de l'acquéreur.

### **Monsieur le Maire invite l'assemblée à débattre.**

**Monsieur Franck AGACI, conseiller municipal** : à quoi sont destinés ce logement et le local ?

**Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire** : en ce qui concerne le logement, il était, à l'origine, un logement de fonction ce qui n'est plus le cas depuis longtemps. Depuis une dizaine d'années, il est occupé par un locataire traditionnel et non pas un locataire employé par l'une des 2 collectivités : la commune de Varcès Allières et Risset ou le SIVASP. La destination de ces locaux est aujourd'hui à réviser, pour différents usages. Pour la partie basse, ce local est aujourd'hui inexploité. La vocation à rechercher pour cet espace rez-de-chaussée doit être pensée avec celle de l'appartement du dessus. Quant à ce dernier, aujourd'hui, le SIVASP le loue, avec une échéance qui exige qu'on statue avant le 15 décembre sur la destination de ce logement. Par ailleurs, vous savez que l'on est en situation de déficit vis-à-vis du compte de logements sociaux et ce logement-là n'est pas considéré comme un logement social. La commune veut donc faire l'acquisition de celui-ci avec l'objectif de pouvoir le transformer en logement social. Cela peut être un ou deux logements, ainsi que le rez-de-chaussée. Malheureusement, le calendrier nous oblige à statuer rapidement. Voilà l'explication. Une précision quand même : l'ensemble du tènement foncier qui était la propriété de la commune de Varcès avant 2002, n'a pas été rétrocédé foncièrement au SIVASP. Je m'explique : le terrain appartient encore à la commune et les bâtiments dessus appartiennent au SIVASP. Le bâtiment est donc tout désigné pour revenir en pleine propriété à la commune.

**Monsieur Jean-Michel LOSA, conseiller municipal** : je tenais à remercier la Présidente et le SIVASP pour avoir assisté aux réunions sur ce sujet-là. Cela a permis de connaître le sujet. Le tènement appartient à la commune. Si une vente se faisait d'une façon un peu différente à ce qui nous est proposé aujourd'hui, on aurait un millefeuille administratif et on aurait été obligé de faire une convention, un règlement de copropriété qui est quelque chose d'ingérable à terme. Une question : dans le budget prévisionnel de 2020, cet investissement-là n'était pas prévu. Quand va être prévu ce financement ?

**Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire** : comme il n'est pas prévu en 2020, ce sera sur 2021.

**Madame Aline SOLANS, Maire-adjointe en charge des finances** : de toute façon, la vente ne peut pas se faire avant le 15 juin 2021. Le gros du financement du SIVASP vient de la commune de Varcès à hauteur de 80 %. Donc si l'on met une somme pour racheter l'appartement, cette somme-là viendra en déduction des sommes à verser par la commune au SIVASP en 2021. Tout l'argent que l'on va apporter, c'est de l'argent que l'on ne mettra pas dans le financement du SIVASP sous forme de participation. Ce qui veut dire que même si l'on a une dépense au niveau de la commune pour l'achat, on aura des dépenses en moins au niveau de la charge du SIVASP en 2021.

**Monsieur Jean-Michel LOSA, conseiller municipal** : seulement sur l'année d'achat ?

**Madame Aline SOLANS, Maire-adjointe en charge des finances** : oui et non. Cela dépend si l'on fait des travaux après. Cette rentrée d'argent du SIVASP va nous permettre de financer des travaux et c'est autant d'argent que la commune n'aura pas à sortir pour ce financement de travaux.

**Monsieur Jean-Michel LOSA, conseiller municipal** : il ne faut pas que l'on appauvrisse le SIVASP à terme.

**Madame Aline SOLANS, Maire-adjointe en charge des finances** : tout à fait, et c'est bien le cas dès l'année prochaine et les suivantes. Au niveau du SIVASP, dans un an, on a un des emprunts qui arrive à son terme donc on aura des charges et des remboursements d'emprunt en moins. Et fin 2022, on aura un 2<sup>ème</sup> emprunt qui arrivera à son terme donc ce qui veut dire aussi que l'on aura des remboursements d'emprunt à hauteur de 50 000 euros par an qui seront en moins en charge.

**Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire** : on n'appauvrit donc pas le SIVASP.

En conséquence, le Conseil Municipal :

- **Procède à l'acquisition** de l'appartement de 85 m<sup>2</sup> situé dans la partie Nord (au 1er étage) du Gymnase Champ-Nigat, pour un montant de 195 000 €, l'ensemble des frais relatifs à cette cession étant à la charge de l'acquéreur ;
- **Procède à l'acquisition** du local de 65 m<sup>2</sup> situé dans la partie Nord (au rez-de-chaussée) du Gymnase Champ-Nigat (y compris la chaudière de l'appartement qui est située dans le local), pour un montant de 27 000 €, l'ensemble des frais relatifs à cette cession étant à la charge de l'acquéreur ;
- **Autorise Monsieur le Maire** à signer tous les documents nécessaires à la réalisation de l'opération objet de la présente délibération.

☞ Vote : proposition adoptée à l'unanimité

## URBANISME AMENAGEMENT

### 2. ZAC « Les Coins » : examen du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL)

☞ Rapport présenté par Jean-Luc CORBET, Maire

**Vu** les articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** le décret n° 2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement ;

**Vu** les articles R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du 17 mars 2009, fixant les objectifs du projet d'aménagement ainsi que les modalités de concertation prévues à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme.

**Vu** la délibération en date du 23 octobre 2012 approuvant les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation.

**Vu** la délibération en date du 23 octobre 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC Les Coins, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

**Vu** la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2013 (n° 2013.115) par laquelle il avait approuvé le traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » et autorisé le Maire à signer ce traité avec la société CM-CIC Aménagement Foncier ;

**Vu** le traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » signé le 25 novembre 2013 avec la société CM-CIC Aménagement Foncier ;

**Vu** la délibération n°2014.182 du conseil municipal du 15 décembre 2014, par laquelle il avait approuvé l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » et autorisé le Maire à signer cet avenant au traité avec la société CM-CIC Aménagement Foncier ;

**Vu** l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement signé le 15 janvier 2015 ;

**Vu** la délibération n°2016.025 du conseil municipal du 15 mars 2016, par laquelle il avait approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Les Coins,  
**Vu** la délibération n°2016.026 du conseil municipal du 15 mars 2016, par laquelle il avait approuvé le programme des équipements publics de la ZAC Les Coins,  
**Vu** la délibération n°2016.027 du conseil municipal du 15 mars 2016, par laquelle il avait approuvé l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » et autorisé le Maire à signer cet avenant au traité avec la société CM-CIC Aménagement Foncier,  
**Vu** l'avenant n°2 au traité de concession d'aménagement signé le 3 mai 2016 ;  
**Vu** la délibération n°2016.094 du conseil municipal du 15 novembre 2016, par laquelle il avait approuvé l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » et autorisé le Maire à signer cet avenant au traité avec la société CM-CIC Aménagement Foncier,  
**Vu** l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement signé le 15 février 2017 ;  
**Vu** la délibération n°2018.089 du conseil municipal du 18 septembre 2018, par laquelle il avait approuvé l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » et autorisé le Maire à signer cet avenant au traité avec la société CM-CIC Aménagement Foncier ;  
**Vu** l'avenant n°4 au traité de concession d'aménagement signé le 12 octobre 2018;  
**Vu** la délibération n°2019.092 du conseil municipal du 17 septembre 2019 par laquelle il avait approuvé l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » et autorisé le Maire à signer cet avenant au traité avec la société CM-CIC Aménagement Foncier ;  
**Vu** l'avenant n°5 au traité de concession d'aménagement signé le 14 octobre 2019;  
**Vu** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) pour l'année 2019,

En application de l'article L 300-5 II 3° du Code de l'urbanisme et de l'article 31 du traité de concession d'aménagement relatif à la ZAC « Les Coins » signé par notre commune le 25 novembre 2013 avec la société CM-CIC Aménagement Foncier, et modifié par les 5 avenants précités, le concessionnaire (la société CM-CIC Aménagement Foncier) doit établir chaque année un compte rendu financier, le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL). Ce CRACL a pour objet de permettre au concédant (la commune de Varcès Allières et Risset) d'exercer son contrôle comptable et financier sur l'opération d'aménagement de la ZAC Les Coins.

L'article L 300-5 II 3° du Code de l'urbanisme précise le contenu de ce document qui doit notamment comporter :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Ce document a été adressé à la commune dans sa version définitive le 13 novembre 2020.

Le même article précise que l'ensemble de ces documents doit être soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant, donc, dans notre cas, au Conseil Municipal de la commune.

Est donc joint en annexe le CRACL proposé par la société CM-CIC Aménagement Foncier à la commune de Varcès Allières et Risset, rendant compte de l'état d'avancement de l'opération de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Coins au 31 décembre 2019.

#### **QUESTION de l'opposition :**

Nous aurions quelques points d'éclaircissement pour la délibération n°2 avant la séance de vendredi. Nous observons des points d'incompréhension qui ont sans doute une explication. Lors des précédents bilans 2015/2016/2017, nous avons bien compris que le nombre de logements avaient été diminués de 198 à 190 puis réévalué après convention avec la commune à 195 logements.

Le point d'incompréhension porte sur les surfaces planchées annoncées. A ce jour, ces surfaces sont moins importantes que pour les 190 logements en 2017/2018 (réf. CRACL 2018).

Comment explique-t-on cette diminution de surfaces planchées avec une augmentation de logements, d'autant que les surfaces commerciales ont été en partie absorbées en logements ainsi que certaines surfaces communes ?

## **REPONSE :**

Dans le rapport CRACL de 2018 page 8, il est bien annoncé une surface plancher en prévision de 14 585 m<sup>2</sup> + 181 m<sup>2</sup> de services.

Dans le même tableau du rapport CRACL de 2019 envoyé en même temps que la note de synthèse, il est écrit page 11, une prévision de 13 171 m<sup>2</sup> au total + 181 m<sup>2</sup> de services.

Il y a de fait un écart de surface plancher entre ces 2 tableaux.

Il avait été demandé de corriger ce tableau et la version définitive vous a été envoyée hier.

Pour information, nous avons également fait corriger ce même tableau en 2018.

Le total est bien de 14 577 m<sup>2</sup> + 181 m<sup>2</sup> d'activités.

A propos des m<sup>2</sup> pour les surfaces commerciales ou d'activités, nous avons toujours les 181 m<sup>2</sup> de services qui sont bien conservés.

Par ailleurs et pour information, sur l'îlot 1, des propriétaires ont transformé leur logement en surface pour des professions libérales. Sont déjà installés un kiné et un orthophoniste. Sur l'îlot 2, il y a en projet une maison d'assistantes maternelles et un projet de cabinet d'orthophonistes.

## **Monsieur le Maire invite l'assemblée à débattre.**

**Monsieur Jean-Michel LOSA, conseiller municipal :** dans le calcul de participation de la commune, est-ce que la surface plancher est prise en compte ?

**Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire :** non, la surface plancher reste la surface plancher. Il a été prévu au départ une participation sur la base de ratio. Mais il y a des ajustements.

**Madame Martine CAISSO, directrice de cabinet :** s'il y avait eu de gros changements de surface de plancher, cela aurait donné lieu à des recalculs de la participation mais ce n'est pas ce qui s'est passé. Il y a eu des renégociations mais pour d'autres sujets.

**Monsieur Jean-Michel LOSA, conseiller municipal :** dans la question que je vous avais envoyé, on était sur une erreur de tableau où il y avait une grosse différence. Est-ce que dans le calcul de la participation communale, il y a un coefficient de surface de plancher qui entre en compte ?

**Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire :** non, cela n'a pas été écrit.

Le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) proposé par la société CM-CIC Aménagement Foncier à la commune de Varcès Allières et Risset rendant compte de l'état d'avancement de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Coins au 31 décembre 2019.

☞ Vote : proposition adoptée à l'unanimité

## **3. Versement à la société CM-CIC Aménagement Foncier de la participation due par la commune pour l'année 2020**

☞ Rapport présenté par Jean-Luc CORBET, Maire

Dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC « Les Coins », le traité de Concession et son avenant n°5 prévoient le versement, par le concédant (la commune de Varcès Allières et Risset) au concessionnaire (la société CM-CIC Aménagement Foncier), d'une participation d'équilibre, selon les conditions précisées par l'article 30.1 du traité de concession signé le 25 novembre 2013 et approuvé préalablement par la délibération du Conseil Municipal n°2013.115 du 15 octobre 2013.

Cet article 30.1 du traité de concession, tel que modifié par l'avenant n°5 au traité (approuvé par le Conseil Municipal par sa délibération n° 2019.092 du 17 septembre 2019), a fixé le montant de la participation due par la commune pour l'année 2020 à 103 969,47 € H.T.

L'article 30.1 dispose notamment que :

*Compte-rendu du conseil municipal de Varcès-Allières-et-Risset du 4 décembre 2020*

- Le solde de la participation due par la commune de Varcès Allières et Risset, soit 342 880 € HT, est payable en 5 fractions annuelles qui seront réglées par mandat administratif lors des exercices 2016 à 2020 inclus. La présente somme est indexée, à compter de la signature du traité de concession, au taux de 1,25% annuel ;
- Les montants des versements sont les suivants :
  - 2016 : 98 929,48 € H.T
  - 2017 : 100 166,09 € H.T\*
  - 2018 : 72 298,17 € H.T
  - 2019 : 0,00 € H.T \*\*
  - 2020 : 103 969,47 € H.T

\*Le montant du versement pour l'année 2017 a été réduit de 100 166,09 € H.T à 98 944,75 € H.T, suite à un trop-perçu par CM-CIC Aménagement Foncier sur l'exercice 2016. Cf. délibération du conseil municipal n° 2017.081 du 12 septembre 2017

\*\* Le montant du versement pour l'année 2019 a été réduit de 102 685,90 € H.T à 0,00 € H.T par l'avenant n°5 au traité de concession en contrepartie d'une augmentation du nombre de logements accordées par le concédant (la commune de Varcès Allières et Risset) au concessionnaire (la société CM-CIC Aménagement Foncier)

- Le paiement fractionné annuel de cette participation interviendra au maximum 1 mois après la remise, par le concessionnaire au concédant, du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) ;

**Monsieur le Maire invite l'assemblée à débattre.**

**Question de l'OPPOSITION :** Quelles sont les données d'entrée prise en compte pour le calcul de la participation communale ?

**Réponse de Monsieur Jean-Luc CORBET, Maire :** « Je rappelle que le contrat de concession de la ZAC les Coins a été signé en 2013.

Dans le PV du 12 septembre 2017, il était mentionné les versements prévus à cette date :

-	2016	98 929 €
-	2017	100 166 €
-	2018	101 418 €
-	2019	102 685 €
-	2020	103 969 €

Cela a constitué la référence pour le recalcul des versements, quand des avenants étaient signés. Pour plus d'explication, voici un tableau qui récapitule depuis le début 2013, les versements prévus initialement, leur indexation conformément au traité, et leur recalcul en fonction des avenants signés.

		2,50%	1,25%	
	Traité sans indexation	Traité avec indexation de départ	Versements avec indexation renégociée	Versements réels (tous les avenants)
Terrain	135 000,00 €	135 000,00 €	135 000,00 €	En Nature
2013				
2014				
2015				
2016	93 000,00 €	100 150,83 €	98 929,48 €	98 929,48 €
2017	93 000,00 €	102 654,60 €	100 166,10 €	100 166,10 €
2018	93 000,00 €	105 220,96 €	101 418,17 €	72 298,17 €
2019	93 000,00 €	107 851,49 €	102 685,90 €	0,00 €
2020	93 000,00 €	110 547,78 €	103 969,47 €	103 969,47 €
<b>Total</b>	<b>600 000,00 €</b>	<b>661 425,65 €</b>	<b>642 169,11 €</b>	<b>375 363,21 €</b>

Ainsi, le fait de renégocier le taux d'indexation et le fait de renégocier sur d'autres points, a fait baissé la participation totale. La commune va donc payer au total 375 363 €, au lieu des 661 425 prévus au départ.

Je me devais de vous présenter ce tableau avant de vous demander votre quitus pour 103 969, 47 €, participation pour l'année 2020, et dernier versement à réaliser.

Le Conseil Municipal :

- **Autorise** Monsieur le Maire à faire procéder au versement par la commune de Varcès Allières et Risset de la somme de 103 969,47 € H.T au bénéfice de la société CM-CIC Aménagement Foncier, au titre de la participation due par la commune pour l'année 2020 en application de l'article 30.1 du traité de concession relatif à la ZAC « Les Coins », modifié par l'avenant n°5 au dit traité.

☞ Vote : proposition adoptée à l'unanimité