

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 08 NOVEMBRE 2016

Présents: M. GADOUX Maire, Mme GIRY, M. SAINT-ANDRÉ, Mme LEBREF, M. QUÉNIN, Adjoints, M. LÉVIGNE, Mme DOURIS, M. GAILLARD, M. RANC, Mme MILÉSI, M. GOUTTE, Mme PÉRUFEL et M. GACON.

Procurations : Mme CHOSSON à Mme DOURIS
M. DALLIÈRE à M. QUÉNIN

Excusés / Absents : M. DALLIÈRE (E), Mme ROCHE (A), M. CEKIC (A), Mme UGUR (A), Mme CHOSSON (E), Mme CHAVES (A).

Mme Aline LEBREF est nommée secrétaire de séance.

Décisions du Maire prises par délégation du conseil municipal :

- **le 18/10/2016** AFFAIRES GÉNÉRALES – Avenants n° 005 et 006 à passer avec la SMACL pour l'assurance des véhicules suite au changements intervenus, à savoir le retrait du parc automobiles du tracteur Iséki et du véhicule Express, pour un montant de 127,70 € TTC.
- **le 18/10/2016** AFFAIRES GÉNÉRALES – Avenant n° 1 de prolongation du contrat de maintenance à passer avec la société ALTIVEC 2, allée Moulin Berger à ECULLY (Rhône), pour assurer la maintenance préventive centrale détection gaz des installations de chauffage de la commune du 31 octobre 2016 au 31 mars 2017 pour un montant de 2 835,45 € HT.
- **le 19/10/2016** MARCHÉS PUBLICS – Mission de maîtrise d'œuvre relative à la réalisation d'un support pour la communication du projet de réhabilitation de l'immeuble Thérias pour un montant de 2 750 € HT.

MARCHÉS PUBLICS

IMMEUBLE THÉRIAS – PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉHABILITATION - APPROBATION

Monsieur Loïc PARMENTIER, maître d'œuvre du collectif d'architectes associés VIRAGE, présente la phase PRO (projet) de réhabilitation de l'immeuble Thérias, à l'aide d'un support vidéo.

Il précise que le projet comprend 2 commerces au RDC, 6 logements dans les étages, et l'aménagement extérieur de la parcelle voisine comportant l'accès à 3 logements. Les 6 logements ont une entrée privative, et 3 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les logements du R+2 sont mansardés.

Y. GACON souhaite connaître les raisons de la couverture en zinc de l'avancée de toit côté Nord, car cette matière est légère. L. PARMENTIER expose que ce choix est fait pour souligner l'aspect contemporain de cette façade à la différence du reste du bâtiment, ainsi que pour l'esthétique.

Il explique que la revitalisation des centres-bourgs est au cœur des politiques d'urbanisme du gouvernement pour éviter l'étalement urbain. Par expérience, il a constaté que beaucoup de collectivités ont lancé des études, en revanche, la poursuite en phase opérationnelle est rare. La Monnerie a franchi ce pas, c'est pourquoi le projet doit être exemplaire à tous les niveaux : la qualité thermique, la qualité des matériaux, l'esthétique et aussi le fonctionnement, de façon à montrer qu'habiter en centre-bourg peut être très agréable.

E. GAILLARD demande quelle est la surface rénovée. Réponse : 680 m², qui se décomposent de la manière suivante :

- 3 T2 de 55 m², 2 T3 duplex de 70 m² et 1 T4 duplex de 80 m², total 385 m²
- Epicerie = 120 m², boulangerie = 130 m², communs = 45 m²

Les travaux de renforcement des planchers sont inclus dans la partie commerce pour préparer les travaux dans les logements sans avoir à intervenir à nouveau dans les commerces.

Monsieur PARMENTIER présente l'estimation par lot (annexe 1).

En échange avec l'assemblée, il est apporté quelques précisions :

- En ce qui concerne le chauffage, dans un premier temps et provisoirement, les commerces seront chauffés électriquement, puis une chaufferie bois sera installée avec les travaux dans les logements. Toutes ces prestations sont comprises dans le chiffrage présenté.
- Les évacuations des logements sont prévues dans des colonnes insérées dans des gaines techniques en attente au niveau des commerces.
- L'aspect acoustique a été travaillé par des parois spéciales entre les logements et le renforcement des planchers entre les étages.
- Il est préférable de ne réaliser la toiture (remplacement des tuiles compris), qu'avec les logements, pour éviter d'avoir une nouvelle intervention pour installer les fenêtres de toit.
- Le revêtement de façade sera fait en toute fin de chantier, une fois la phase logements terminée, y compris sur le trumeau préalablement reconstruit en pierres. Les aménagements extérieurs seront également réalisés à la fin du chantier. Une évacuation provisoire des vapeurs de la boulangerie sera installée, car la cheminée ne sera construite qu'avec la partie logements.

Puis Monsieur PARMENTIER présente le planning pour les travaux des commerces :

- finalisation du dossier de consultation des entreprises (DCE) début décembre et lancement de la consultation pour 2 mois,
- analyse des offres par la maîtrise d'œuvre et choix des entreprises par la commune en février-mars 2017,
- préparation du chantier puis travaux qui débuteraient au printemps,
- livraison des commerces en novembre 2017.

Après le départ de Monsieur PARMENTIER, une discussion s'engage entre les conseillers municipaux.

En principe les locaux commerciaux sont livrés nus (A. PÉRUFEL), mais pour la boulangerie le matériel est prévu. L'augmentation du coût de l'opération (Y. GACON) s'explique par les modifications apportées : un logement supplémentaire est créé et 3 sont rendus accessibles. De plus les 112 000 € de travaux dus aux attermolements de la CCMT sont inclus dans la partie commerces (A. LEBREF). L'étude de faisabilité estimait l'opération à 1 275 000 €, avec 5 logements.

Il est bien entendu préférable que les deux phases de travaux s'enchaînent rapidement. Il faut d'abord trouver un maximum de financement pour les logements, sachant que la commune a obtenu 80 % d'aide pour les commerces.

Le Maire présente ensuite le plan de financement (annexe 2) détaillant les subventions notifiées et en cours d'instruction. Il ajoute que la Caisse des dépôts et consignations peut consentir des prêts à taux zéro.

Selon l'estimation actuelle des travaux, la simulation des loyers mensuels varie de 263 € à 546 € pour l'épicerie et de 285 € à 594 € pour la boulangerie, selon que l'on prenne en compte une aide publique évaluée entre 60 % et 80 % et une durée de 18 ans ou de 21 ans (durée des baux commerciaux). Les frais des locaux communs sont partagés, sauf ceux de la chaufferie car elle concerne aussi les logements.

La location du matériel (Y. GACON) n'est pas encore calculée.

Bien entendu, les loyers définitifs seront calculés sur le coût réel, acquisition du bâtiment comprise.

A. PÉRUFEL pose la question des modalités de la revente du fonds de commerce, la commune étant propriétaire des murs et M. THÉRIAS propriétaire du fonds de commerce. Le Maire rappelle qu'une convention de location prévoira le dispositif, deux possibilités pouvant survenir si la revente intervient avant la fin de la location du matériel :

- soit M. THÉRIAS rembourse la totalité car il ne doit pas faire de plus-value sur le matériel, qui est acquis par la commune. Y. GACON souligne l'importance du matériel dans l'évaluation d'un commerce de ce type ;
- soit le repreneur continue de payer le loyer du matériel jusqu'au terme de l'amortissement.

Le matériel n'appartiendra pas à l'exploitant du fonds qui, de ce fait, n'aura pas la charge des réparations.

Actuellement, M. THÉRIAS règle à l'EPF-SMAF un loyer qui est déduit des annuités d'acquisition du bâtiment.

À l'unanimité, le conseil municipal approuve la phase projet de l'opération, le calendrier et l'estimation.

Les points 2, 3, 4 et 5 de l'ordre du jour sont ajournés, car ils nécessitent une délibération préalable de la CCMT, qui n'a pas mis ces points à l'ordre du jour du conseil communautaire de la veille.

IMMEUBLE THÉRIAS – AVENANTS N° 1 AUX DEUX GROUPEMENTS DE COMMANDE

- **pour le choix de la MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Le Maire rappelle que la commune avait passé un groupement de commande avec la CCMT pour le choix de la maîtrise d'œuvre. L'article VII de la convention de groupement prévoit sa dissolution au terme de la durée du dernier marché.

Le désengagement de la CCMT impose donc que la commune reprenne la maîtrise d'ouvrage pour les logements. Pour cela, il faut dissoudre le groupement avant le terme prévu initialement, et donc passer un avenant modificatif. L'article VII pourrait devenir :

« La présente convention entre en vigueur dès sa signature par les 2 parties et est dissoute au terme de la durée du dernier marché.

En cas de désengagement de l'un ou l'autre membre au cours de la vie du groupement, la partie restante assure la maîtrise d'ouvrage du membre défaillant. Les marchés en cours signés par le membre défaillant sont transférés à la partie restante. Le groupement de commande est alors dissous. »

Sans cet avenant, la CCMT devrait résilier son contrat et la commune devrait lancer une autre consultation pour la maîtrise d'œuvre des logements.

- **pour le choix des missions de COORDINATION POUR LA SÉCURITÉ ET LA PROTECTION DE LA SANTÉ et le CONTRÔLE TECHNIQUE**

Le même avenant doit être pris pour le groupement de commande relatif à la mission de coordination pour la sécurité et la protection de la santé ainsi que pour le contrôle technique.

Le conseil municipal approuve à l'unanimité ces deux avenants et autorise le Maire à les signer.

IMMEUBLE THÉRIAS - ACCEPTATION D'UN FONDS DE CONCOURS VERSÉ PAR LA CCMT

Rapporteur : J.L. GADOUX

La réalisation des travaux en différé occasionne des frais supplémentaires que la commune devra supporter, de l'ordre de 112 000 € : découpage des travaux, mission de maîtrise d'œuvre prolongée, appel d'offres moins favorable...

C'est pourquoi, à titre de dédommagement, la CCMT a accepté la veille de cette réunion de verser un fonds de concours à la commune.

Le conseil municipal accepte à l'unanimité l'attribution d'un fonds de concours de 112 000 € de la part de la CCMT.

RÉFECTION DE LA TOITURE DU BÂTIMENT EX-GIRARD - AVENANT N° 2 POUR TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES

Rapporteur : J.L. GADOUX

Par délibération du 16 juin 2016, le marché a été attribué à l'entreprise GIRARD Frères de St-Rémy-sur-Durolle, pour un montant de 43 363,68 € HT.

Il se trouve que des travaux de zinguerie qui étaient nécessaires n'ont pas été prévus au marché. Ils se montent à 6 119,79 € HT.

Le marché est porté à 49 483,47 € HT.

À l'unanimité, le conseil municipal approuve l'avenant n° 2 au marché de réfection de la toiture du bâtiment ex-Girard et autorise le Maire à le signer.

CONTRAT DE GROUPE « RISQUES STATUTAIRES » - AUGMENTATION DES TAUX

Rapporteur : M.F. GIRY

La commune est assurée dans le cadre du contrat de groupe géré par le courtier SOFAXIS, et souscrit par le Centre de gestion 63 auprès de la compagnie CNP.

Les résultats financiers du contrat laissent apparaître un déséquilibre budgétaire qui amène la compagnie d'assurance à augmenter de 5 % les taux de cotisation à compter du 1^{er} janvier 2017.

Lors de la passation du contrat, la commune avait fait le choix d'un remboursement à 100 % avec 10 jours de franchise en maladie ordinaire. À ces conditions, le taux passera de 8,42 % actuellement à 8,84 %.

À l'unanimité, le conseil municipal approuve cet avenant financier.

QUESTIONS DIVERSES

- **consultation pour le renouvellement du contrat d'assurances** (J.C. GOUTTE) : le dossier de consultation est en cours. Beaucoup d'informations doivent être fournies au prestataire ;
- **cérémonie du 11 Novembre** : rassemblement à 11 h au cimetière ;
- **exposition sur « les fusillés pour l'exemple »** (A. PÉRUFEL) en cours jusqu'au 12 novembre.