

**REUNION DU
6 MARS 2017**

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT, le six mars à 20H, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. NION Frédéric, Maire.

Etaient présents : Mesdames Christine CAMBIER - Laëtitia DEBRAY - Dominique MARMETH - Monique PACHOUD - Isabelle THOMAS - Messieurs Gilles JUNCA - José LANUZA - Frédéric MARRIETTE - Anthony MARTIN - Jean PINEAU

Etait représentée : Mesdames Sylvie NION (pouvoir à Christine CAMBIER) - Mélanie PERRIN (pouvoir à Isabelle THOMAS) - Messieurs Hervé MARCEL (pouvoir à José LANUZA) - Olivier PAUPE (pouvoir à Frédéric NION)

Etait absent : -

Madame Christine CAMBIER a été désignée Secrétaire de séance

Compte-rendu de la précédente réunion : non approuvé car non joint au registre. Il sera validé lors de la réunion du 28/03/2017.

Laetitia DEBRAY demande que la phrase en page 13 « Votre devoir n'est il pas d'anticiper avec vos élus les différents projets de rénovations de votre commune afin de sélectionner, sur APPELS D'OFFRES et avec la commission d'appels d'offres, le « mieux disant » ? » soit supprimée du compte-rendu car elle ne fait pas partie du contexte pénal.

Monsieur le Maire relira cette partie du compte-rendu et, éventuellement, reverra la rédaction.

1. INSTALLATION D'UN NOUVEAU CONSEILLER MUNICIPAL

Suite à la démission de Madame Valérie SEKSIK, Monsieur Hervé MARCEL, suivant de liste, est devenu Conseiller Municipal d'office.

Il est installé dans ses fonctions.

2. REMPLACEMENT D'UNE DELEGUEE AU SI CPRH

Suite à la démission de Madame Valérie SEKSIK et à l'installation de Monsieur Hervé MARCEL,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

ELIT Monsieur Hervé MARCEL en qualité de délégué suppléant auprès du Syndicat Intercommunal des Centres de Pédagogie et de Réadaptation pour Handicapés (CPRH).

3. REMPLACEMENT D'UNE DELEGUEE DANS LES DIFFERENTES COMMISSIONS

Point annulé.

Monsieur Hervé MARCEL étant absent, il ne peut être procédé au vote, sa présence étant nécessaire.

Reporté à la prochaine réunion de Conseil Municipal

4. CREATION D'UN POSTE POUR REMPLACEMENT DE LA SECRETAIRE GENERALE

La procédure de recrutement pour le remplacement de l'actuelle Secrétaire Générale partant prochainement en retraite n'est pas complètement terminée, même si elle est dans sa phase finale.

Néanmoins, les candidates en lice n'ayant pas le même profil, la création du poste adéquat n'est pas encore possible.

Ce point est donc annulé et sera soumis au vote lors de la prochaine réunion de Conseil Municipal.

5. MODIFICATION DU REGIME INDEMNITAIRE

Ce point est également annulé et sera, éventuellement reporté à la prochaine réunion du Conseil Municipal selon le profil de la candidate retenue.

6. AUTORISATION POUR ENGAGER UNE PROCEDURE D'EXPULSION D'UN LOCATAIRE

Le locataire d'un des logements sociaux communaux n'honore plus ses loyers régulièrement.

De plus, il reproche à la Commune de ne pas lui donner un logement décent alors que les dégradations proviennent d'une mauvaise utilisation, de sa part, des systèmes de ventilation et d'aération et, effectivement le logement est devenu insalubre.

Les services communaux se sont rapprochés des services sociaux de son employeur afin de trouver un terrain d'entente pour régulariser les loyers en retard et un relogement (DALO).

Apparemment, même en ayant défini un plan de financement avec ce locataire, il ne le respecte pas.

Avant que ce logement soit plus endommagé et afin de le remettre en état, il conviendrait d'expulser son occupant.

Madame Laëtitia DEBRAY demande si une assurance loyer impayé a été souscrite. Ce point sera vérifié avec notre assureur.

Monsieur José LANUZA demande le montant des loyers impayés. Réponse : environ 2 500 € soit 8 à 10 mois de loyers.

Madame Isabelle THOMAS demande ce qu'il en est de l'état du logement. Monsieur Frédéric NION indique qu'il est proche de l'insalubrité compte-tenu du fait que le locataire ne respecte pas les ventilations des locaux.

Messieurs Jean PINEAU et Frédéric MARRIETTE confirment à Madame Laëtitia DEBRAY que le logement est bien aux normes avec une VMC qui fonctionne.

Il est par ailleurs précisé que cet employé (professeur de djembé) employé partiellement par la commune avec laquelle le bail a été signé est aussi un salarié de Disney. Une partie des loyers a pu être prélevée à la source sur son salaire mais dans la limite du possible.

Monsieur Frédéric NION précise que le locataire aura toujours la possibilité de régler dans l'intervalle ses loyers impayés même si la procédure d'expulsion est engagée.

Le coût de l'avocat pour cette procédure par la commune est d'environ 700€.

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

A la majorité : 4 abstentions (Mesdames Isabelle THOMAS, Mélanie PERRIN, Messieurs José LANUZA, Hervé MARCEL) – 11 voix pour

DIT que, considérant :

le défaut de paiement des loyers aux termes requis depuis plusieurs mois,

l'état de délabrement dans lequel se trouve le logement, devenu insalubre dans un délai de 2 ans

la Commune est AUTORISEE à procéder à l'expulsion de Monsieur Ibrahima CAMARA, locataire d'un logement appartenant à la Commune de Conches sur Gondoire, sis au 12bis allée de l'Ermitage

CHARGE Monsieur le Maire à effectuer toute démarche nécessaire à cette expulsion, notamment de requérir un huissier, un avocat et de signer toutes pièces utiles.

7. URBANISME – OBLIGATION DE DEPOT DE DECLARATIONS PREALABLES POUR TRAVAUX ANNEXES (DEMOLITION, RAVALEMENT, CLOTURES)

La législation relative à l'instruction des déclarations préalables concernant des travaux annexes d'urbanisme tels que démolition, ravalement, clôtures ne requiert plus, depuis 2013, d'obligation de dépôt d'une demande spécifique.

Cependant, il est possible à la collectivité de l'exiger par une délibération du Conseil Municipal.

Il est donc demandé de voter :

- ➡ L'obligation de déposer une déclaration préalable pour les travaux annexes suivants : démolition, ravalement, clôtures

Monsieur Frédéric NION explique qu'aujourd'hui, l'instruction des autorisations d'urbanisme est effectuée par la CAMG, sauf les déclarations préalables qui restent instruites par la Mairie.

Dans un futur proche, elles le seront par l'intercommunalité.

Monsieur José LANUZA demande s'il existe des règles précises concernant les travaux à réaliser ou si la nature des travaux est laissée à la libre appréciation de la mairie et s'il existe des critères de refus.

Monsieur Frédéric NION répond que le POS (Plan d'Occupation des Sols) précise les normes et la cohérence à respecter. Marne & Gondoire demande de délibérer en Conseil Municipal pour la signature d'un avenant leur confiant désormais.

Il précise que, dans le cadre du PLU, il sera possible pour la mairie de définir des critères zone par zone (ex : couleur de ravalement, hauteur des bâtiments, des clôtures etc...) tout en s'appuyant sur le POS.

Un débat s'engage concernant les constructions illégales sur le terrain de la famille DETHIERE.

Monsieur Frédéric NION indique qu'un procès est en cours concernant ce terrain, vendu pour rappel sous l'ancien mandat, et que l'affaire est dorénavant du ressort des tribunaux.

Monsieur José LANUZA propose de reporter cette délibération avec un détail précis des normes à respecter.

Il lui est répondu que le critère de référence reste le POS.

Madame Laëtitia DEBRAY s'interroge sur la signification de la phrase « Il est donc demandé de voter : l'autorisation à donner au Maire pour signer un avenant à la convention confiant à la CAMG l'instruction des autorisations du droit des sols » et souhaiterait qu'elle soit retirée de la délibération.

Monsieur Frédéric NION précise qu'il s'agit d'autoriser le maire à signer un avenant conférant à la CAMG le pouvoir d'instruire les demandes de permis en lieu et place de la mairie et de la préfecture de Meaux, la mairie prenant dorénavant le rôle de « boîte aux lettres » comme c'est le cas pour de plus en plus de dossiers qui sont traités par les agglomérations de communes.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

A la majorité : 4 abstentions (Madame Laëtitia DEBRAY – Messieurs Gilles JUNCA, José LANUZA, Hervé MARCEL) – 11 voix pour

DIT que les travaux annexes aux constructions : démolition, ravalement, clôtures seront soumis à dépôt d'une déclaration préalable auprès de la Mairie

8. SIVOM – PRESCRIPTION ACQUISITIVE – AUTORISATION DE SIGNER

Au cours de l'année passée, le SIVOM Conches-Guermantes a acquis les parcelles, encore au nom de la SCI Guermantes Parc de Conches II qui avait fait faillite après la réalisation du lotissement du Val Guermantes, à la suite d'une longue procédure.

Suite à ce changement de propriétaire, le SIVOM ne souhaitant garder que les parcelles Section A numéros 1070 et 1072, terrains d'assiette des services scolaires, périscolaires et tennis, propose aux communes de Conches et Guermantes la rétrocession respective des autres parties communes (chemins piétons, espaces verts communs) pour l'euro symbolique.

Les conseils municipaux de Ferrières-en-Brie et de Pontcarré ont respectivement délibéré les 6 et 7 janvier 2017 en demandant leur retrait de la Communauté de Communes du Val Bréon et leur adhésion à la CAMG.

Les cohérences géographique et politique (adhésion à certains EPCI communs) de l'intégration de ces deux communes à Marne et Gondoire n'est pas à démontrer.

La CAMG, lors de sa réunion du 16/01/2017, a donné un avis favorable à l'unanimité pour ces adhésions.

Monsieur José LANUSA s'interroge sur la plus-value pour la CAMG d'intégrer ces 2 communes et sur les conséquences de la carte scolaire.

Monsieur Frédéric NION répond que Ferrières est la ville la plus riche de la région et que Pontcarré (environ 1500 habitants) comporte une vaste zone forestière et que son niveau d'endettement est équivalent à celui de Conches. Par conséquent, le rattachement de ces 2 villes qui sont géographiquement plus proches de Marne & Gondoire que du Val Bréon et qui fonctionnent bien, ne peut être que profitable pour la CAMG.

Concernant la carte scolaire, Madame Isabelle THOMAS précise que Pontcarré est rattaché aux établissements de Roissy en Brie et Ferrières à ceux de Bussy Saint Georges, Torcy et Lognes.

Conformément à l'article L5211-18 du CGCT,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DONNE un avis favorable à l'adhésion des communes de Ferrières-en-Brie et Pontcarré à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

DEMANDE à ce que les communes de Ferrières-en-Brie et Pontcarré intègre la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire à l'issue de l'arrêté préfectoral à intervenir.

10. CAMG – OPPOSITION AU TRANSFERT DE LA COMPETENCE PLU
--

L'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR », modifie les dispositions du CGCT relatives aux communautés de communes et d'agglomération ainsi : « *la communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu.* »

Vu la circulaire préfectorale DRCL-BCCCL-2016 N° 1 du 15/09/2016, qui précise la possibilité pour les communes de s'opposer au transfert de plein droit à la CA de la compétence en matière de PLU par délibérations municipales devant intervenir entre le 26 décembre 2016 et le 26 mars 2017,

Considérant que la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire dispose d'instruments tels que le SCoT, le PPEANP, le PLH qui imposent que les différents PLU communaux soient en compatibilité avec eux et qui permettent par conséquent d'assurer la cohérence territoriale nécessaire et suffisante sur les points essentiels,

Considérant l'intérêt de la commune de conserver sa compétence en matière d'élaboration du PLU,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

DECIDE de s'opposer au transfert de plein droit à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire de la compétence de PLU, en application de l'article 136 de la loi du 24 mars 2014.

11. CAMG – MODIFICATION DES COMPETENCES (SANTE)

Lors du séminaire des élus du 21/05/2016, la problématique de l'accès aux soins à la médecine de ville sur le périmètre intercommunal a été soulevée. Le cabinet COMPAS, spécialisé dans l'analyse des besoins sociaux, a été missionné pour établir un diagnostic de l'offre de soins sur notre territoire.

Cette analyse de l'offre existante repose sur 3 critères :

- ➡ Nombre de médecins (généralistes, dentistes, etc.)
- ➡ Nombre de médecins pour 10.000 habitants
- ➡ Age des médecins

Il convient d'approuver la modification des statuts pour élargir les compétences facultatives de la CAMG à la santé (exemple travaux sur le quartier Saint Jean à Lagny (ex hôpital).

Monsieur José LANUSA demande si la CAMG apportera son appui aux communes pour remplacer les médecins ou auxiliaires médicaux lors de leurs départs.

Monsieur Frédéric NION répond que la CAMG s'attachera à la notion de transmission des compétences pour ramener de nouvelles personnes.

Conformément au CGCT,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

DONNE un avis FAVORABLE à la prise de la compétence « santé par la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire

12.SPLA DE MARNE-ET-GONDOIRE – AUGMENTATION DU CAPITAL

Les administrateurs de la société Marne et Gondoire Aménagement, dont notre commune est actionnaire, ont décidé à l'unanimité d'initier un processus d'augmentation de capital.

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment celles de l'article L.327-1,

Vu les dispositions du CGCT, notamment celles des articles L.1531-1, L.1521-1 à L.1525-3,

Vu les dispositions du livre II du code de commerce relatives aux sociétés commerciales et aux groupements d'intérêt économique,

Vu l'extrait K-bis de la SPLA Marne et Gondoire Aménagement (ci-après « la Société »)

Vu les statuts de la Société en date du 13 juillet 2012,

Vu les derniers comptes sociaux arrêtés de la Société en date du 31/12/2015,

Vu le procès-verbal du conseil d'administrations de la Société en date du 16/12/2016,

Vu le projet de texte des résolutions au titre de l'assemblée générale extraordinaire (AGE) de la Société prévue le 30 mars 2017,

Considérant que l'objet social de la Société est notamment de réaliser toute opération d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, toute opération prévue à l'article L.327-1 du même code ainsi que toute opération de résorption de l'habitat insalubre,

Considérant que la Société a été créée le 13/07/2012 avec un capital de 499.600 €, intégralement libéré,

Considérant qu'à ce jour, l'actionnariat de la Société se détaille comme suit :

Associés	Nombre d'actions	% de détention
CAMG	2 483	99.40 %
Commune de Pomponne	1	0.04 %
Commune de Dampmart	1	0.04 %
Commune de Chanteloup en Brie	1	0.04 %
Commune de Chalifert	1	0.04 %
Commune de Bussy St Martin	1	0.04 %
Commune de Lesches	1	0.04 %
Commune de Jossigny	1	0.04 %
Commune de Lagny sur Marne	1	0.04 %
Commune de Jablines	1	0.04 %
Commune de Carnetin	1	0.04 %
Commune de Collégien	1	0.04 %
Commune de Gouvernes	1	0.04 %
Commune de Guermantes	1	0.04 %
Commune de Conches sur Gondoire	1	0.04 %
Commune de Thorigny sur Marne	1	0.04 %
TOTAL	2.498	100.00%

Considérant que, au moment de la création de la Société, trois traités de concessions ont été confiés à la Société par la CAMG,

Considérant qu'avec le même capital social, trois nouveaux traités de concessions ont été confiés à la Société en 2013 : ZAC Saint Jean, ZAC des Cordonniers et opération de Jossigny,

Considérant qu'en 2016, un septième traité de concession a été signé pour la ZAC de Collégien,

Considérant que, par ailleurs, des perspectives de développement sont identifiées à courts et moyens termes : opération COFANE, bords de Marne à Pomponne et Thorigny, abords du point en X, prestations de conseils pour les actionnaires...

Considérant que dans le cadre d'une saine gestion, cette montée en puissance nécessite d'accroître le recours aux établissements bancaires afin de financer l'activité de la Société et que, de ce fait, à capital constant, le ration dettes/fonds propres se dégrade,

Considérant que cette situation est habituelle chez les entreprises publiques locales d'aménagement, néanmoins elle peut rendre l'accès au crédit plus complexe et qu'un rapport de février 2015 de la Chambre régionale des comptes portant sur les entreprises publiques locales d'Ile-de-France intervenant dans le secteur de l'aménagement met en exergue cette sous-capitalisation chronique et les risques afférents. Ce rapport explore également les nécessaires recours aux avances de trésorerie pour compenser les décalages temporels entre dépenses et recettes,

Considérant que, pour ces raisons, le conseil d'administration de la Société a souhaité, le 16 décembre 2016, proposer une augmentation de capital à hauteur d'un montant maximum de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cents euros (999.200 €) afin de renforcer les outils de la Société dans une perspective de développement de son activité et que cela n'est nullement motivé par des besoins financiers de court terme ou une alerte du commissaire aux comptes,

Considérant que le conseil d'administration de la Société a ainsi :

1. Adopté le principe d'une augmentation de capital d'un montant maximum de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mille deux cents euros (999.200 €), afin de le porter à un montant maximum de un million quatre cent quatre-vingt-dix-huit mille huit cents euros (1.498.800 €) par la création et l'émission d'actions nouvelles
2. Proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la Société qui doit se réunir le 30 mars 2017 de supprimer le droit préférentiel de souscription à l'ensemble des actionnaires de la société et d'ouvrir cette augmentation de capital aux associés actuels ainsi qu'à trois communes de la CAMG non encore actionnaires (Bussy Saint Georges, Montévrain et Saint-Thibault des Vignes)
3. Proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la Société qui doit se réunir le 30/03/2017 de fixer le prix d'émissions des actions nouvelles à 200 €, ce qui correspond à la valeur nominale des actions émises au moment de la création de la Société,
4. Proposé à l'assemblée générale extraordinaire de la Société qui doit se réunir le 30 mars 2017 que pour chaque action détenue, les actionnaires

actuels soient autorisés à en acquérir au plus deux (2) et que tout nouvel actionnaire ne pourrait se porter acquéreur de plus de trois (3) actions.

Madame Laëtitia DEBRAY s'interroge sur l'utilité de cette augmentation de capital. Monsieur Frédéric NION répond que cette augmentation est essentiellement motivée par les travaux du quartier Saint Jean à Lagny.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE :

Article 1) – Approuve le principe de l'augmentation d capital envisagée par la Société et donne pouvoir à Monsieur Jean PINEAU, en sa qualité de représentant de la Commune de CONCHES SUR GONDOIRE aux assemblées générales, de voter pour les résolutions soumises aux votes des associés de la Société ;

Article 2) – Approuve le principe d'une souscription de la Commune de CONCHES SUR GONDOIRE à l'augmentation de capital social envisagée par la Société ;

Article 3) – Approuve l'acquisition de deux (2) actions de ladite Société pour une somme de deux cents euros (200 €) par action soit une somme totale de quatre cents euros (400 €)

Article 4) – Désigne Monsieur Jean PINEAU pour réaliser toutes les formalités légales nécessaires à la souscription des deux (2) actions de ladite Société, en particulier, la signature d'un bulletin de souscription et, plus généralement, de faire tout ce qui est nécessaire pour le bon déroulement des opérations susmentionnées.

INFORMATION

Avancement du PLU :

- ➡ Présentation informelle au Conseil Municipal ce jour à 18H30
- ➡ Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : 30/03/2017 à 10 H en Mairie
- ➡ Réunion publique : mardi 04/04/2017 à 18H30 à la Grange

L'ordre du jour étant clos, la séance est levée à 21H05

CAMBIER C.		DEBRAY L.	
JUNCA G.		LANUZA J.	
MARCEL H. (pouvoir à J. Lanuza)		MARMETH D.	

MARRIETTE F.		MARTIN A.	
NION F.		NION S. (pouvoir à C. Cambier)	
PACHOUD M.		PAUPE O.(pouvoir à F. Nion)	
PERRIN M.(pouvoir à I. Thomas)		PINEAU J.	
THOMAS I.			

Rappel des points à l'ordre du jour :

- 1) *Installation d'un nouveau Conseiller Municipal*
- 2) *Remplacement d'une déléguée au SI CPRH*
- 3) *Remplacement d'une déléguée dans les différentes commissions*
- 4) *Création d'un poste pour le remplacement de la Secrétaire Générale*
- 5) *Modification du régime indemnitaire*
- 6) *Autorisation pour engager une procédure d'expulsion d'un locataire*
- 7) *Urbanisme – obligation de dépôt de déclarations préalables pour travaux annexes (démolition, ravalement, clôtures)*
- 8) *SIVOM – Prescription acquisitive – autorisation de signer*
- 9) *CAMG – Adhésion des communes de Ferrières-en-Brie et Pontcarré*
- 10) *CAMG – Opposition au transfert de la compétence PLU*
- 11) *CAMG – Modification des compétences (santé)*
- 12) *SPLA de Marne et Gondoire – Augmentation du capital*