



Date de convocation : 09/10/2015

## REUNION DU JEUDI 15 OCTOBRE 2015

L'AN DEUX MIL QUINZE, le jeudi quinze octobre, à 18H30, 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.

Étaient présents : Mesdames Laurence BIGUET - Christine CAMBIER - Laëtitia DEBRAY - Patricia DECERLE - Sylvie NION - Monique PACHOUD - Mélanie PERRIN - Isabelle THOMAS - MM. Eric CHATONNIER - Jacques GORGEON - Cédric ILARDO - José LANUZA - Frédéric MARRIETTE - Olivier PAUPE - Jean PINEAU.

Étaient représentés : Mesdames Dominique MARMETH (pouvoir à Sylvie NION) - Valérie SEKSIK (pouvoir à José LANUZA) - M. Pascal FERRACANI (pouvoir à Frédéric NION).

Était absent : -

*Madame Isabelle THOMAS a été désignée Secrétaire de séance*

Le compte-rendu de la dernière réunion est validé à l'unanimité

### 1. INFORMATION SUR LA RENEGOCIATION D'EMPRUNTS

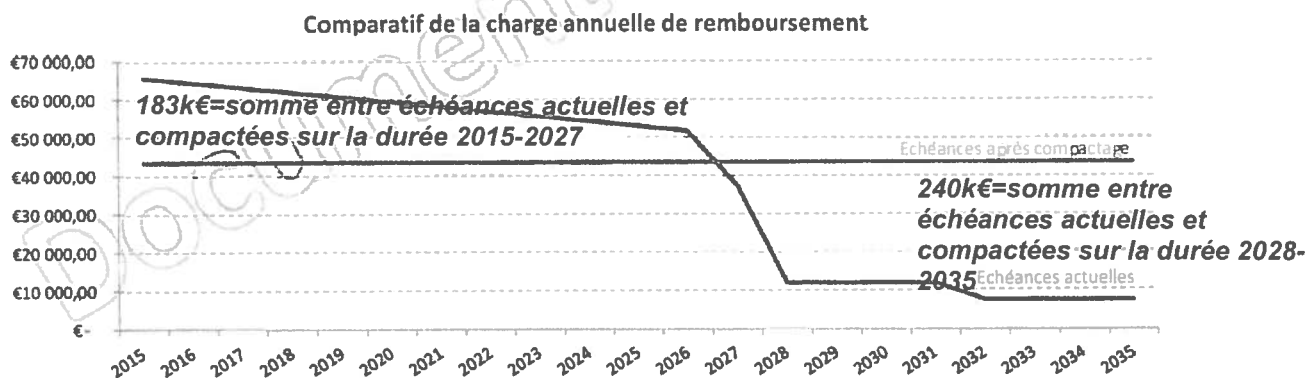
Parmi les prêts actuels, 4 ont été en discussion pour renégociation des taux d'intérêts. Il s'agit des prêts 72209718547, 72181406456, 30821300 et 72196031908. Leurs références ainsi que leur périodicité et échéances sont synthétisées dans le tableau ci-dessous:

Prêt	72209718547	72181406456	30821300	72196031908
Montant initial	500 000,00 €	120 000,00 €	70 000,00 €	50 000,00 €
Date de début du prêt	sept.-12	juil.-10	mars-06	août-11
Date de fin du prêt	sept.-27	juil.-35	mars-31	août-26
Durée initiale (années)	15	25	25	15
Taux actuel	3,89%	3,88%	3,87%	4,58%
Echéance initiale	12 385,42 €	7 584,31 €	4 419,48 €	4 681,33 €
Périodicité	T	A	A	A

La proposition de compactage consiste donc à regrouper les 4 prêts en un seul afin de permettre une diminution des charges annuelles de remboursement, restant importante jusqu'en 2026, laissant ainsi place, si nécessaire, à d'autres investissements.

Prêt	72209718547	72181406456	30821300	72196031908	Total des 4 prêts	Compactage des 4 prêts Financement
Montant initial	500 000,00 €	120 000,00 €	70 000,00 €	50 000,00 €	-	645 351,54 €
Date de début du prêt	sept.-12	juil.-10	mars-06	août-11		
Date de fin du prêt	sept.-27	juil.-35	mars-31	août-26		
Durée initiale (années)	15	25	25	15		20
Taux actuel	3,89%	3,88%	3,87%	4,58%	-	3,14%
Echéance initiale	12 385,42 €	7 584,31 €	4 419,48 €	4 681,33 €	66 226,80 €	10 893,90€ (trimestriel) 43 575,60€ (annuel)
Périodicité	T	A	A	A		T

Comme l'indique le graphe ci-dessous, la différence totale, entre les échéances « actuelles » et « après compactage », sur la période 2015-2026 est de 183k€ et reste avantageuse sur cette période.



## **2. DECLASSEMENT DE LA RUE DU FORT DU BOIS – INDEMNISATION OU REFECTION**

Lors de la réunion du 29/09/2015, le principe du déclassement de la voie départementale CD10E en voie communale a été acté.

Reste à définir si la Commune va opter pour une réfection par le Conseil Départemental, à ses frais, ou pour une indemnisation par cette institution.

Des devis ont été demandés à différentes entreprises avec les mêmes critères dictés par le Département : remise en état de la chaussée, soit les purges nécessaires (reprise de 8 cm de chaussée sous le tapis afin de renforcer les endroits qui le nécessitent) et un tapis de 6 cm d'épaisseur.

Ont déjà répondu à notre demande (dans l'attente d'un autre devis)

- ➔ Entreprise 1 : 203 382.82 € HT soit 244 059.38 € TTC
- ➔ Entreprise 2 : 161 493.00 € HT soit 193 791.60 € TTC
- ➔ Entreprise 3 : 166 065.00 € HT soit 199 278.00 € TTC

Dans le cas d'une réfection, l'évaluation du Département est de 166000 € HT – 200 000 € TTC, somme proposée également dans le cas d'une indemnisation.

La discussion qui s'ensuit fait ressortir les avantages et inconvénients de chacune des propositions :

Avantages Inconvénients	Indemnisation	Réfection
Avantages	Versement en 2016 donc travaux pendant l'été Possibilité de négocier les devis pour diminution du prix ou travaux	Les travaux seront effectués au prix du marché au moment de la réalisation Maîtrise d'œuvre prise en charge

	supplémentaires (trottoirs de la route de Tournan à la rue du Châtelet, par exemple) Choix de l'entreprise Qualité des travaux suivie	
Inconvénients	Risque de voir augmenter les devis selon l'état du marché	Pas de crédits disponibles avant 2017-2018, voire plus, pour la réfection Avenir et pouvoir du Département incertain face aux intercommunalités qui se dessinent Possibilité de la prise de compétence « voirie » par l'interco et ne plus être prioritaire

Vu la loi n° 82-213 du 02/03/1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, ainsi que les textes subséquents,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.2122-21,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2111-1 à L.2111-3,

Vu le Code de la Voirie Routière, et notamment les articles L.111-1, L.131-4 et L.141-3,

Considérant la possibilité offerte par le Conseil Départemental de transférer la rue du Fort du Bois (CD10E), dans sa partie départementale soit de la route de Tournan à l'Eglise, dans le domaine public communal,

Considérant les évaluations effectuées, tant par les services départementaux que par les services municipaux, pour un montant de 166.000 € HT, soit 200.000 € TTC,

Considérant la proposition du Conseil Départemental de verser une soulte à la Commune, équivalente au montant estimé des travaux, lui laissant ainsi le soin de les réaliser,

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré,**

**A la majorité, 18 voix pour, 1 abstention (M. Jacques GORGEON)**

**DECIDE de faire réaliser les travaux sous maîtrise d'ouvrage communale,**

**DEMANDE au Conseil Départemental de Seine-et-Marne de bien vouloir verser la soulte proposée : 166.000 € HT soit 200.000 € TTC**

**CHARGE Monsieur le Maire de signer la convention à intervenir ainsi que toutes pièces nécessaires à cette décision.**

### **3. CONVENTION AVEC L'EPFIF**

L'EPFIF est un Etablissement d'Etat ayant pour vocation d'accompagner et créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseil utile en matière foncière.

Les objectifs de la commune correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFIF.

La commune et l'EPFIF conviennent de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des périmètres définis sur la carte jointe, dans le cadre d'une convention de portage foncier.

Un débat s'engage.

<b>Craintes</b>	<b>Réponses</b>
Il s'agit d'un bon outil mais à utiliser avec attention	
Attention aux frais annexes qui ne pourraient pas être supportés par la Commune	
Obligation par l'EPFIF de construire des logements, notamment sociaux	Ce sera à notre demande
Expropriation des propriétaires d'où une éventuelle dévalorisation des biens	L'estimation sera toujours effectuée par la DNID
Peu de petites communes ont déjà signé cette convention et sa rédaction n'est pas adaptée à Conches	Les termes de cette convention sont fixes et ne peuvent être modifiés

Monsieur le Maire rappelle que le vœu des élus n'est pas d'augmenter d'une manière exponentielle le nombre d'habitants et ainsi de transformer le paysage conchois, d'où une volonté de limiter au maximum les maisons individuelles ; néanmoins, la Commune étant carencée en logements sociaux, il faudra s'attacher à étudier toutes les possibilités ; d'où l'utilité de la convention avec l'EPFIF.

De toutes façons, la Commune est liée aux documents supra-communaux tels que le PPEANP, le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisation de la Région d'Ile de France, le SCOT, le PLH, etc. On peut déjà dire que le PLU ne modifiera pas en profondeur le POS actuel.

La convention avec l'EPFIF ne concerne que les zones urbanisables du POS actuel, qui seront reprises dans le futur PLU ; en ce qui concerne les terrains en zone non urbanisables, c'est la SAFER qui préempte pour l'acquéreur : Agence des Espaces Verts (institution dépendant de la Région).

Compte tenu que les 105 logements conventionnés de la maison de retraite ont été pris en compte le 01/01/2015, les objectifs 2014-2016 (35 logements sociaux à produire) seront amplement atteints.

Aussi, le délai de réflexion et d'action pour atteindre les 70 logements, environ, quota fixé par la Préfecture, est plus confortable.

Il faut avoir en tête que quatre logements créés ouvrent l'obligation d'un logement social.

Il est bien sûr possible de ne pas donner suite à cette convention mais la Commune devrait avoir recours à des bailleurs privés et de ce fait, n'aurait plus la main sur l'attribution des logements.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les article L.2121-29 et suivants,

Vu les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.324-1 à L.324-10,

Vu le décret N° 2006-1140 du 13/09/2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF),

**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,**

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré,**

**A la majorité, 17 voix pour, 2 abstentions (Laëtitia DEBRAY, Cédric ILARDO)**

**APPROUVE la Convention d'Intervention Foncière (CIF) ci jointe entre la Commune de Conches sur Gondoire et l'EPFIF,**

**AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention d'intervention ainsi que tous documents s'y rapportant.**

#### **4. BUREAU D'ETUDES POUR L'ELABORATION DU PLU**

Par délibérations des 2 février 2015 et 23 juin 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du PLU communal.

Par délibération du 23 juin 2015, le Conseil Municipal a également lancé un Marché à Procédure Adaptée (MAPA) pour avoir recours à un Bureau d'Etudes.

3 entreprises ont répondu.

Lors de sa réunion du 3 septembre 2015, 2 entreprises sur les 3 ont été déclarées recevables par la CAO (la 3ème ayant omis de joindre le DC3, document obligatoire et contractuel des marchés publics).

Restaient donc : G2C et CDHU

#### **➔ ANALYSE DES PROPOSITIONS**

<b>Critères</b>	<b>Note</b>	<b>CDHU</b>	<b>G2C</b>
Prix	10 points	9.45	8.09
Valeur technique	50 points	44	48
Cohérence entre le prix proposé et le savoir-faire du candidat	30 points	30	26
Délai de réalisation	10 points	7	9
<b>TOTAL</b>	<b>100 points</b>	<b>90.45</b>	<b>91.09</b>

Considérant que l'entreprise CDHU propose plus de réunions publiques, avec une présence plus importante de l'équipe, dans sa totalité, sur ces réunions, et vu le faible écart de notes entre les 2 propositions, la CAO a décidé, à l'unanimité, d'attribuer le marché à CDHU.

Considérant qu'il sera éventuellement utile de demande à CDHU de s'annexer les services d'un écologue,

**Où la présentation de Monsieur le Maire,**

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré,**

**A l'unanimité,  
PREND ACTE de la présente attribution de marché au Bureau  
d'Etudes CDHU.**

**5. SYSTEME DE VIDEO PROTECTION - AUTORISATIONS**

Considérant la recrudescence d'incivilités, de dégradations et autres délits sur la Commune, notamment les espaces réservés aux enfants,

Sur présentation d'un projet de vidéo-protection,

Vue le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Sécurité Intérieure et notamment les articles L.223-1 à L.223-9, L.251-1 à L.255-1 et L.613-13 réglementant l'usage de la vidéo-protection,

Vu le décret n° 96-926 du 17/10/1996 modifié relatif à la vidéo-protection,

Vu l'arrêté du 03/08/2007 portant définition des normes techniques des systèmes de vidéo-surveillance,

Considérant qu'une autorisation préfectorale, après avis de la commission départementale des systèmes de vidéo-surveillance créée par la loi du 21/01/1995, est nécessaire,

Considérant l'intérêt manifeste que représente ce dispositif pour la tranquillité publique des administrés,

Considérant la volonté de la commune d'assurer la tranquillité publique,

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

**AUTORISE la mise en place d'un système de vidéo-protection  
composé de 4 caméras positionnées avenue Marcel Proust et allée  
Bernanos permettant de protéger, le restaurant scolaire du Val  
Guermantes, l'entrée de l'école du Val Guermantes et l'aire de jeux  
pour enfants de l'allée Bernanos.**

**AUTORISE Monsieur le Maire à déposer une demande d'autorisation  
d'installation de ce système de vidéo-protection auprès de Monsieur  
le Préfet de Seine-et-Marne,**

**AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à  
l'exécution de la présente délibération.**

*L'ordre du jour étant clos, la séance est levée à 20 H*

BIGUET L.		CAMBIER C.	
CHATONNIER E.		DEBRAY L.	
DECERLE P.		FERRACANI P. (pouvoir à F. NION)	

GORGEON J.		ILARDO C.	
LANUZA J.		MARMETH D. (pouvoir à S. NION)	
MARRIETTE F.		NION F.	
NION S.		PACHOUD M.	
PAUPE O.		PERRIN M.	
PINEAU J.		SEKSIK V.(pouvoir à J. LANUZA)	
THOMAS I.			

*Rappel des points à l'ordre du jour :*

- 1) *Information sur la renégociation d'emprunts*
- 2) *Déclassement de la rue du Fort du Bois – Indemnisation ou travaux*
- 3) *Convention EPFIF*
- 4) *Bureau d'Etudes pour l'élaboration du PLU*
- 5) *Système de vidéoprotection - autorisations*