

Compte-rendu Du Conseil Municipal du 20 Janvier 2009

L'an deux mille neuf, le 20 Janvier,
Le Conseil Municipal de la Commune de Cajarc
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
A la Mairie, sous la présidence de Mr Jacques BORZO, Maire.
Date de la Convocation du Conseil Municipal : 13 janvier 2009

Présents : M. BORZO, Mme BALAT, M. BORIES, M. CALMELS, M. CANCE, M. CARBONNEAUX, Mme FIZAMES, M. GARCIA, M. GRIMEAUD, M. MARTINEZ, M. PELIGRY, Melle PETRE, Mme VIVEN.
Excusés : M. BLANC
Absents : M. PONS
Ont donné procuration : M. BLANC donne procuration à M. BORIES.

Secrétaire de séance : M. PELIGRY Roger

ORDRE DU JOUR :

- 1 - Présentation du projet de réhabilitation de la mairie en vue d'obtention de subventions (DGE – FRI – FAPEC)
- 2 - Extension du Foyer-Logements :
 - Mise à disposition d'un terrain communal à la société Polygone sous forme de bail à construction.
 - Accord pour garantir l'emprunt à contracter par la société Polygone.
 - Mission de conduite d'opération à confier à la société Polygone pour la mise en sécurité du bâtiment existant.
- 3 - Réhabilitation de l'école de Gaillac : avenants pour travaux supplémentaires.
- 4 - Proposition de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la programmation des travaux sur le Tour de ville.
- 5 - Questions diverses.

1 - Présentation du projet de réhabilitation de la mairie en vue d'obtention de subventions (DGE – FRI – FAPEC)

Monsieur le Maire rappelle le projet de réhabilitation des services de la Mairie qui consiste en travaux de sécurité, mise aux normes, d'amélioration de la performance énergétique et d'accessibilité.

Monsieur le Maire présente l'avant-projet sommaire établi par Monsieur Landais Jean-Claude, Maître d'œuvre, chargé de la conduite d'opération et annonce le coût estimé :

- Travaux	:	163 450.77 € H.T.
- Honoraires conduite d'opération	:	3 000.00 €H.T.
- Honoraires architecte	:	16 345.07 € H.T.

- Mission SPS	:	1 254.18 € H.T.
- Frais étude technique	:	1 254.18 € H.T.
- Coût de l'opération	:	185 304.20 € H.T.
- TVA 19.6%	:	36 319.62 € H.T.
- Total TTC	:	221 623.82 € H.T.

Monsieur le Maire propose de solliciter des subventions auprès de l'Etat, du Conseil Régional et du Conseil Général.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

- adopte, à la majorité des membres présents (2 voix contre : Mme Fizames et M. Carbonneaux, 1 abstention : M. Cance), le projet susvisé d'un montant de travaux estimé à 185 304.20 € H.T.

- approuve le plan de financement suivant :

- coût estimé des travaux	:	185 304.20 € H.T.
- subvention DGE (35 %)	:	64 856.47 € H.T.
- subvention du Conseil Régional (25 %)	:	46 326.05 € H.T.
- subvention du Conseil Général (F.A.P.E.C.)	:	20 000.00 € H.T.
- emprunt	:	54 121.68 € H.T.

- sollicite auprès de Madame la Préfète du Lot l'attribution d'une subvention au titre de la DGE 2009 des communes au taux maximum,

- sollicite auprès de Monsieur le Président du Conseil Régional l'attribution d'une subvention au titre du Fonds Régional d'Intervention.

- sollicite auprès de Monsieur le Président du Conseil Général l'attribution d'une subvention au titre du Fonds d'Aide aux Petits Equipements Communaux.

- autorise Monsieur le Maire ou ses adjoints à signer tout document relatif à ce dossier.

Le Conseil décide que les travaux ne seront débutés que sous réserve de l'obtention de la DGE.

Par ailleurs, Mme Fizames attire l'attention du Conseil Municipal sur l'urgence à étudier le dossier de l'école maternelle dont les différents chiffrages sont maintenant disponibles. Une réunion est fixée à ce sujet lundi 2 février à 18h30.

2 - Extension du Foyer-Logements :

- Mise à disposition d'un terrain communal à la société Polygone sous forme de bail à construction.
- Accord pour garantir l'emprunt à contracter par la société Polygone.
- Mission de conduite d'opération à confier à la société Polygone pour la mise en sécurité du bâtiment existant.

Monsieur le Maire expose à l'assemblée qu'il a rencontré Monsieur Serge LINARD de la Société Interrégionale POLYGONE SA d'HLM, dont les bureaux sont situés à CAHORS – 25 Boulevard Gambetta. Il rappelle la précédente séance du Conseil Municipal qui a permis de présenter la Société POLYGONE.

Faisant suite aux divers contacts pris avec les Services du Conseil Général du Lot, cette réunion avait pour objet d'examiner les possibilités de transformer le Logements-Foyer pour Personnes Agées en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes, EHPAD.

Monsieur le Président précise que ce projet se fera en totale collaboration avec les Elus qui seront tenus informés en permanence et que la Commune pourra intervenir au niveau des décisions concernant le projet.

La capacité d'hébergement du futur EHPAD, après extension, sera de 60 logements environ.

Les conditions selon lesquelles POLYGONE peut intervenir sont les suivantes :

A) ASPECTS JURIDIQUES

1° Partie « EXTENSION »

- Mise à disposition par la Commune à POLYGONE des terrains sur lesquels le projet sera réalisé, terrains qui devront être entièrement viabilisés.
- Cette mise à disposition interviendra par bail à construction dont la durée sera définie en fonction des durées des financements mis en place.
- A l'expiration du bail, POLYGONE remettra à la Commune le bâtiment réalisé en bon état d'entretien pour l'euro symbolique.

2° - Partie « MISE EN SECURITE DU BATIMENT EXISTANT »

- Mission de conduite d'opération à confier à POLYGONE par la Commune en vue de l'assister lors de la réalisation des travaux nécessaires. Dans ce cadre, la Commune, Maître d'Ouvrage, assurera le financement de ces travaux. La mission de conduite d'opération sera rémunérée au taux de 3 % du prix de revient de l'opération.

B) ASPECTS TECHNIQUES

- Consultation des Maîtres d'œuvre par la SA HLM Interrégionale POLYGONE, en application de la réglementation qui lui est opposable, et choix de l'équipe des Maîtres d'œuvre en accord avec la Commune.
- Cette équipe étant désignée, réalisation par POLYGONE et les Maîtres d'œuvre des diverses études nécessaires afin de mener à bien cette opération, dépôt du permis de construire, lancement de l'appel d'offres dans le cadre du respect de la réglementation en vigueur.
- Réalisation par POLYGONE des travaux de construction.

C) ASPECTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS

- Dès que la Commune aura délibéré sur le principe de l'opération, la société POLYGONE se rapprochera des Services du Conseil Général pour faire procéder à son inscription en programmation et déposera, auprès de ces derniers, le dossier de demande d'agrément et de financement de l'opération afin d'obtenir l'attribution d'un Prêt Locatif Social à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, prêt que, bien entendu, la société POLYGONE remboursera.
- L'obtention de ce type de financement ouvre également droit :

- au conventionnement APL. A ce titre, les résidents, en fonction de leurs revenus, pourront bénéficier de cette aide.
- au taux de TVA réduit dans le cadre du mécanisme de livraison à soi-même (taux à 5.5 % au lieu de 19.6 %)
- à l'exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie pendant 25 ans (lorsque la décision est prise entre le 01/07/2004 et le 31/12/2009).

- Dans un souci d'abaissement du coût de l'opération qui a un caractère et un but social, et dans un souci de maîtrise du montant du prix de journée, la Commune exonérera l'organisme d'HLM du paiement de la Taxe Locale d'Equipement. En effet, en application de l'article 1585 C II du Code Général des Impôts, la Collectivité peut renoncer à percevoir tout ou partie la Taxe Locale d'Equipement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour son compte ou à titre de prestations de services par les organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

D) GARANTIES REGLEMENTAIRES

- Pour cette opération, POLYGONE sollicitera la Commune afin d'obtenir les garanties réglementaires et obligatoires auxquelles sont assujettis tous les organismes HLM sans exception. Le Conseil Général du Lot sera également sollicité. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'une caution mais de l'expression d'une garantie parfaitement réglementée.

- Dans l'hypothèse où la Commune ne serait pas à même d'assurer la garantie lui revenant, la Caisse de Garantie du Logement Social pourra être sollicitée. Dans cette hypothèse, le coût de la garantie serait pris en charge par la Commune (2 % environ du montant du prêt à garantir).

E) GESTION DE LA STRUCTURE

- Dès la fin des travaux de construction, l'organisme remettra l'ensemble des locaux au gestionnaire désigné, à savoir le Centre Communal d'Action Social de la Commune (CCAS). Cette mise à disposition sera concrétisée par la signature d'une convention de location précisant notamment le montant annuel de la redevance.

Après discussion et échange de vues, le Conseil Municipal décide :

- de confier la réalisation de cette opération à la Société Interrégionale POLYGONE, suivant les modalités exposées ci-dessus,
- d'exonérer les constructions sociales, réalisées par les Organismes HLM mentionnés à l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, du paiement de la Taxe Locale d'Equipement,
- autorise Monsieur le Maire à faire le nécessaire en terme de bail à construction et autres conventions à passer avec POLYGONE,
- donne son accord pour la garantie de l'emprunt, suivant les dispositions évoquées ci-dessus.

Transmet la présente délibération à Monsieur le Sous-Préfet pour enregistrement.

3 - Réhabilitation de l'école de Gaillac : avenants pour travaux supplémentaires.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 12 août 2008, le conseil Municipal a décidé de réaliser des travaux de réhabilitation de l'ancienne école de Gaillac (aménagement d'une salle de réunion et d'un logement destiné à la location), pour lesquels des marchés de travaux ont été signés avec les entreprises retenues.

Au cours de l'avancement des travaux, il a été constaté différents désordres non prévus lors de l'étude du dossier. Il conviendrait de réaliser les travaux supplémentaires détaillés ci-dessous et d'adopter les avenants suivants :

Salle de réunion :

1) Lot n°1 – Menuiseries extérieures	: Montant du marché :	11 033.14 € H.T.
	Montant de l'avenant :	2 496.00 € H.T.
2) Lot n°3 – Faux plafonds	: Montant du marché :	1 261.34 € H.T.
	Montant de l'avenant :	1 263.66 € H.T.
3) Lot n°4 – Electricité	: Montant du marché :	4 372.20 € H.T.
	Montant de l'avenant :	164.60 € H.T.
4) Lot n°5 – Peinture	: Montant du marché :	1 499.63 € H.T.
	Montant de l'avenant :	546.00 € H.T.
5) Lot n°6 – Plomberie	: Montant du marché :	2 870.90 € H.T.
	Montant de l'avenant :	803.00 € H.T.

Logement :

Lot n°4 – Plâtrerie faïence	: Montant du marché :	6 982.09 € H.T.
	Montant de l'avenant :	666.00 € H.T.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- décide de conclure les avenants aux marchés de travaux détaillés ci-dessus.
- autorise Monsieur le Maire ou ses adjoints à signer tout document relatif à ce dossier.

4 - Proposition de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la programmation des travaux sur le Tour de ville.

Monsieur le Maire expose à l'assemblée le projet de programmation de travaux du Tour de Ville.

Il indique également que la réalisation de cette opération nécessite, pour aider à sa définition, la passation d'un marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- autorise Monsieur le Maire ou ses adjoints à signer le marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ainsi que toutes les pièces qui s'y rattachent, dans le cadre de la ligne budgétaire correspondante.
- concernant la mission Assistance pour la programmation de travaux du Tour de ville.
- confiée à la D.D.E.A. du Lot .
- pour un montant de 4 488.00 € H.T. aux conditions économiques de décembre 2008

5 – Questions diverses.

- a) Dégrèvement de factures d'eau : Avis défavorable à accorder un dégrèvement de factures à Mme Vasseur, MM Marx et Braun suite à des surconsommations d'eau potable provoquées par des fuites après compteur.
- b) Mise à disposition de personnel pour le festival Africajarc : A la demande de certains élus, Monsieur le Maire a fait chiffrer le coût de la mise à disposition d'agents communaux pour l'organisation du festival Africajarc. En 2008, 217 heures ont été comptabilisées pour un coût de personnel de 3 168.52 €.
- c) Salle Physic/Judo : M. Grimeaud, 1^{er} Adjoint, rappelle les problèmes de partage du local par ces deux associations. Physic 46 aurait besoin d'un espace de 100 m². Aucune salle de cette taille n'est disponible actuellement, l'ancien bureau du trésor Public ne convenant pas non plus.