

Séance du 1^{er} Octobre 2018

L'an deux mille dix-huit, le premier octobre, à vingt heures trente,
Le Conseil Municipal de la Commune de BONNEFAMILLE (Isère)
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la présidence de
Monsieur André QUEMIN Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : le 26 octobre 2018

Nombre de conseillers

Effectif légal :	15
En exercice :	14
Votants :	13
Procurations:	3
Présents :	ANDRE QUEMIN, MARIE-AGNES DEVRED, LIONEL FIEGEL, ALAIN HUBER, ELIANE FIORINI, THIERRY CAMU, GERARD MICOUD, ROSE-ANGE TOLLY, DELPHINE RAYNIER, IRENE CHEVALLIER
Absents et excusés :	JEAN-CHRISTOPHE WIART (POUVOIR A ANDRE QUEMIN), JULIE GASS (POUVOIR A G.MICOUD), YVES MERCIER (POUVOIR A ELIANE FIORINI) DENIS VERNAY

Marie-Agnès DEVRED est désignée secrétaire de séance.

Le compte-rendu du conseil municipal du 10 septembre 2018 est approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Maire informe le conseil de la démission d'Emile Maitre de ses fonctions de conseiller municipal.

DELIBERATION N° 40/018

ZAE L'ALOUETTE – CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DE TRANSFERT DES BIENS COMMUNAUX RESTANT A COMMERCIALISER

(VOTE : 13 POUR, 1 CONTRE LIONEL FIEGEL)

Suite à la notification du 16/07/2018 de la délibération votée en conseil communautaire le 12/07/2018, la commune à 3 mois pour valider celle-ci. Les détails de la délibération porte sur les points suivants :

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

Le transfert de la compétence « ZAE » est effectif depuis le 1^{er} janvier 2017. Cette compétence fait partie des compétences obligatoires de la CC CND.

Le transfert de la compétence emporte de plein droit le transfert concomitant et automatique des biens, équipements et services publics qui lui sont attachés. Il s'impose à la CC CND et aux communes qui ne peuvent pas s'y opposer.

Le transfert de la compétence ZAE s'appuie sur trois principes généraux (article L 5211-17 du CGCT) :

- La mise à disposition automatique à titre gratuit, à la CC CND, des biens meubles et immeubles concernés ; la mise à disposition consiste en un transfert des droits et obligations du propriétaire, à l'exclusion du droit d'aliéner. La maîtrise du foncier demeure à la commune, dite alors « nu-propriétaire » ;
- La substitution de la CC CND dans tous les droits et obligations découlant des contrats (quelles qu'en soient la nature et la qualification) ;
- La valorisation financière (qui emporte révision de l'attribution de compensation).

Cependant, la compétence ZAE ne se gère pas de la même manière que les autres compétences : en effet, le patrimoine concerné est un patrimoine de droit privé qui a vocation à être commercialisé. Il est donc fondamental que la CC CND maîtrise le foncier et dispose du droit de propriété plein et entier, tout particulièrement dans les zones dont la commercialisation n'est pas terminée. C'est pourquoi la loi prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété.

Ainsi, dans le délai d'un an suivant le transfert de compétence, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les EPCI peuvent décider le transfert desdites ZAE en pleine propriété, par délibérations concordantes de

l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requises pour la création de l'établissement.

A défaut de délibérations concordantes dans ce délai d'un an, les ZAE demeurent simplement mises à disposition et ni la commune ni la Communauté de Communes ne peuvent commercialiser à des entreprises.

RAPPEL DU CONTEXTE CC CND

Parmi les 11 ZAE identifiées par la CC CND, la ZAE Montguillerme à Oytier-Saint-Oblas et la ZAE l'Alouette à Bonnefamille comportent des parcelles de propriété communale ayant vocation à être commercialisées à des entreprises.

Afin que la CC CND puisse assurer son rôle d'aménageur économique, tel qu'il lui a été confié par la loi, et conformément aux dispositions présentées ci-avant, en date du 14 décembre 2017, le conseil communautaire a adopté une hypothèse de transfert de propriété de ces parcelles. Toutefois, cette hypothèse n'a pas reçu l'avis favorable de la majorité qualifiée des conseils municipaux.

En conséquence, une nouvelle proposition est soumise au conseil communautaire du 12 juillet 2018, et sera notifiée à l'ensemble des conseils municipaux qui devront délibérer dans les 3 mois, selon la même procédure que précédemment.

SITUATION DE LA ZAE L'ALOUETTE A BONNEFAMILLE

- Il subsiste 12 lots de propriété communale ayant vocation à être commercialisés à des entreprises :

Lots	Références cadastrales	Surfaces cadastrales en m²
1	A 1418	3 748
	A 1436	
2	A 1419	1 906
4	A 1421	4 329
5	A 1422	3 120
6a	A 1423	1 500
6b	A 1424	1 906
7a	A 1425	2 609
7b	A 1426	2 537
9	A 1428	2 257
10	A 1429	1 927
11	A 1430	2 539
12	A 1431	2 078
TOTAL		30 456

- Contrats attachés à ces terrains, dont le transfert à la CC CND est obligatoire :
- Deux emprunts ont été contractés par la commune pour l'acquisition et l'aménagement de ces parcelles, pour un montant total de 1 020 K€ (33.49 €/m²)
- Valeur vénale établie par France Domaine le 17/11/2017 :
- 1 200 000 € (39.40 €/m²)
- Travaux d'aménagement restant à effectuer par la CC CND :
- Néant

Le conseil communautaire, avec 4 abstentions (LASSALLE Camille, NEDJAM Angèle, CASTAING Patrick, TERRY Joël) DECIDE :

- VU la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5211-17, - VU les statuts communautaires,

- CONSIDERANT que le transfert de compétence d'une commune à une communauté entraîne de plein droit la mise à disposition des biens immobiliers nécessaires à son exercice (article L 1 321-1 CGCT),
- CONSIDERANT que le transfert de compétence d'une commune à une communauté entraîne de plein droit la substitution de la CC CND dans tous les droits et obligations découlant des contrats attachés à la compétence transférée,
- CONSIDERANT que, dans le cas d'un transfert de compétence en matière de ZAE ou de ZAC, l'article L 5211-17 du CGCT prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété afin que la Communauté de Communes puisse céder les terrains, le cas échéant, à des entreprises,
- CONSIDERANT que les conditions patrimoniales et financières du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement,
- VU l'avis de France Domaine, délivré en date du 17/11/2017, estimant la valeur vénale des parcelles communales restant à commercialiser à 1 200 000 € pour 30 456 m²,
- VU les contrats d'emprunt affectés au budget annexe ZAE de la commune de Bonnefamille pour un montant total de 1 020 K€,
- **D'APPROUVER les conditions financières et patrimoniales relatives au transfert des biens de la ZAE l'Alouette à Bonnefamille, comme suit :**
 - o Mise à disposition gratuite de tous les biens du domaine public,
 - o Reprise des contrats d'emprunts affectés au budget ZAE de la commune de Bonnefamille, pour un montant total de 1 020 K€,
 - o Acquisition des parcelles communales ayant vocation à être commercialisées à des entreprises, récapitulées ci-après, à l'euro symbolique, pour une surface de 30 456 m² :

Lots	Références cadastrales	Surfaces cadastrales en m ²
1	A 1418	3 748
	A 1436	
2	A 1419	1 906
4	A 1421	4 329
5	A 1422	3 120
6a	A 1423	1 500
6b	A 1424	1 906
7a	A 1425	2 609
7b	A 1426	2 537
9	A 1428	2 257
10	A 1429	1 927
11	A 1430	2 539
12	A 1431	2 078
TOTAL		30 456

- o Les intérêts de la dette transférée à la CC CND seront déduits des attributions de compensation de la commune (révision annuelle de l'attribution de compensation de Bonnefamille, au vu du tableau d'amortissement des deux emprunts transférés, selon rapport établi par la CLECT),
- o Les plus-values éventuelles, réalisées par la CC CND lors de la commercialisation, seront reversées à la commune par majoration de ses attributions de compensation (si cession à un prix supérieur à 33.49 €/m²) (révision annuelle de l'attribution de compensation de Bonnefamille, au vu du bilan de commercialisation, selon rapport établi par la CLECT),
- o l'acquisition des biens susvisés devra faire l'objet d'un acte authentique devant notaire, o tous les frais se rapportant à ce transfert de propriété seront supportés par la commune,
- DE DONNER UN AVIS FAVORABLE à la mise en place d'une stratégie de commercialisation, définie conjointement par la commune et la Communauté de Communes dans le cadre de réunions de concertation régulières, avec l'assistance éventuelle d'une société de commercialisation dont les honoraires seront intégrés au prix de vente des biens,
- DE MANDATER le Président pour notifier la présente délibération aux communes membres de la CC CND afin que chaque conseil municipal se prononce dans un délai de trois mois à compter de ladite notification. A défaut de délibération dans ce délai, la décision du conseil municipal sera réputée favorable,

- D'AUTORISER le Président, sous réserve de l'approbation de la majorité qualifiée des conseils municipaux : o à accomplir et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

A la lecture de ces points, le conseil municipal décide à 13 voix pour 1 contre de répondre favorablement en faveur des décisions validées en conseil communautaire.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-préfecture de la Tour du Pin le 04.10.2018 Publication du 04.10.2018

DELIBERATION N° 41/018

ZAE MONTGUILLERME – CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DE TRANSFERT DES BIENS COMMUNAUX RESTANT A COMMERCIALISER

(VOTE : 13 POUR, 1 ABSTENTION LIONEL FIEGEL)

Suite à la notification du 16/07/2018 de la délibération votée en conseil communautaire le 12/07/2018, la commune à 3 mois pour valider celle-ci. Les détails de la délibération porte sur les points suivants :

RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

Le transfert de la compétence « ZAE » est effectif depuis le 1^{er} janvier 2017. Cette compétence fait partie des compétences obligatoires de la CC CND.

Le transfert de la compétence emporte de plein droit le transfert concomitant et automatique des biens, équipements et services publics qui lui sont attachés. Il s'impose à la CC CND et aux communes qui ne peuvent pas s'y opposer.

Le transfert de la compétence ZAE s'appuie sur trois principes généraux (article L 5211-17 du CGCT) :

- La mise à disposition automatique à titre gratuit, à la CC CND, des biens meubles et immeubles concernés ; la mise à disposition consiste en un transfert des droits et obligations du propriétaire, à l'exclusion du droit d'aliéner. La maîtrise du foncier demeure à la commune, dite alors « nu-propriétaire » ;
- La substitution de la CC CND dans tous les droits et obligations découlant des contrats (quelles qu'en soient la nature et la qualification) ;
- La valorisation financière (qui emporte révision de l'attribution de compensation).

Cependant, la compétence ZAE ne se gère pas de la même manière que les autres compétences : en effet, le patrimoine concerné est un patrimoine de droit privé qui a vocation à être commercialisé. Il est donc fondamental que la CC CND maîtrise le foncier et dispose du droit de propriété plein et entier, tout particulièrement dans les zones dont la commercialisation n'est pas terminée. C'est pourquoi la loi prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété.

Ainsi, dans le délai d'un an suivant le transfert de compétence, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les EPCI peuvent décider le transfert desdites ZAE en pleine propriété, par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requises pour la création de l'établissement.

A défaut de délibérations concordantes dans ce délai d'un an, les ZAE demeurent simplement mises à disposition et ni la commune ni la Communauté de Communes ne peuvent commercialiser à des entreprises.

RAPPEL DU CONTEXTE CC CND

Parmi les 11 ZAE identifiées par la CC CND, la ZAE Montguillerme à Oytier-Saint-Oblas et la ZAE l'Alouette à Bonnefamille comportent des parcelles de propriété communale ayant vocation à être commercialisées à des entreprises.

Afin que la CC CND puisse assurer son rôle d'aménageur économique, tel qu'il lui a été confié par la loi, et conformément aux dispositions présentées ci-avant, en date du 14 décembre 2017, le conseil communautaire a adopté une hypothèse de transfert de propriété de ces parcelles. Toutefois, cette hypothèse n'a pas reçu l'avis favorable de la majorité qualifiée des conseils municipaux.

En conséquence, une nouvelle proposition est soumise au conseil communautaire du 12 juillet 2018, et sera notifiée à l'ensemble des conseils municipaux qui devront délibérer dans les 3 mois, selon la même procédure que précédemment.

SITUATION DE LA ZAE MONTGUILLERME A OYTIER-SAINT-OBLAS

- Il subsiste 2 parcelles de propriété communale ayant vocation à être commercialisées à des entreprises :

Références cadastrales	Surfaces cadastrales en m ²
AH 326	2 912
AH 329	1 075
TOTAL	3 987

- Contrats attachés à ces terrains, dont le transfert à la CC CND est obligatoire : ○ Néant : ni contrat d'emprunt ni autre contrat
- Valeur vénale établie par France Domaine le 17/11/2017 : ○ 160 000 € (40 €/m²)
- Travaux d'aménagement restant à effectuer par la CC CND :
○ à chiffrer (travaux sommaires de terrassement et équipement des lots d'un montant estimé inférieur à 10 000 €)

Le conseil communautaire, à l'unanimité, DECIDE :

- VU la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5211-17,
- VU les statuts communautaires,
- CONSIDERANT que le transfert de compétence d'une commune à une communauté entraîne de plein droit la mise à disposition des biens immobiliers nécessaires à son exercice (article L 1 321-1 CGCT),
- CONSIDERANT que, dans le cas d'un transfert de compétence en matière de ZAE ou de ZAC, l'article L 5211-17 du CGCT prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété afin que la Communauté de Communes puisse céder les terrains, le cas échéant, à des entreprises,
- CONSIDERANT que les conditions patrimoniales et financières du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement,
- VU l'avis de France Domaine, délivré en date du 17/11/2017, estimant la valeur vénale des parcelles communales restant à commercialiser à 160 000 € pour 3 987 m²,
- **D'APPROUVER les conditions financières et patrimoniales relatives au transfert des biens de la ZAE Montguillerme à Oytier-Saint-Oblas, comme suit :**
 - Mise à disposition gratuite de tous les biens du domaine public,
 - Acquisition des parcelles communales ayant vocation à être commercialisées à des entreprises, récapitulées ci-après, au prix total de cent soixante mille euros HT (160 000 € HT) pour 3 987 m², duquel seront déduites les dépenses liées aux travaux d'aménagement à réaliser par la CC CND :

Références cadastrales	Surfaces cadastrales en m ²
AH 326	2 912
AH 329	1 075
TOTAL	3 987

- Paiement différé du prix d'acquisition, dès lors que la CC CND aura un acquéreur,
- l'acquisition des biens susvisés devra faire l'objet d'un acte authentique devant notaire, ○ tous les frais se rapportant à ce transfert de propriété seront supportés par la commune,
- DE MANDATER le Président pour notifier la présente délibération aux communes membres de la CC CND afin que chaque conseil municipal se prononce dans un délai de trois mois à compter de ladite notification. A défaut de délibération dans ce délai, la décision du conseil municipal sera réputée favorable,
- D'AUTORISER le Président, sous réserve de l'approbation de la majorité qualifiée des conseils municipaux : ○ à accomplir et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération, ○ à effectuer le paiement du prix à la commune dès signature d'une vente entre la Communauté de Communes et un acquéreur.

A la lecture de ces points, le conseil municipal décide à 13 voix pour 1 abstention de répondre favorablement en faveur des décisions validées en conseil communautaire.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-préfecture de la Tour du Pin le 04.10.2018 Publication du 04.10.2018

QUESTIONS DIVERSES

- Gérard MICOUD informe le conseil que la marche des collines du 16 septembre dernier à vue sa 2^{ème} plus grosse participation de son histoire
- Alain HUBER évoque la présentation en commission éco par la CCI d'une plateforme de vente en ligne « ADOPA » qui regroupera les commerçants du secteur pour commander des produits en ligne avant de les récupérer dans le magasin.
- Marie-Agnès DEVRED indique qu'une kermesse solidaire aura lieu du 27/10 au 28/10 à St Just Chaleysin en faveur de deux associations humanitaires
- Concernant la livraison des logements OPAC, celle-ci aura lieu courant mars. La commission d'attribution des logements aura lieu courant janvier.
- Lors de la prochaine cérémonie du 11 novembre les enfants de l'école chanteront des chansons apprises pour l'occasion.

SIGNATURES

QUEMIN ANDRE	FIEGEL LIONEL	DEVRED MARIE-AGNES	HUBER ALAIN
GASS JULIE	VERNAY DENIS	FIORINI ELIANE	CAMU THIERRY
MICOUD Gérard	TOLLY ROSE-ANGE	JEAN-CHRISTOPHE WIART	RAYNIER Delphine
CHEVALLIER Irène	MERCIER YVES		