

## **COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2014**

L'an deux mil quatorze, le quatorze octobre, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Maire en date du 7 octobre 2014, sous la présidence de Monsieur le Maire.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** : MM. François OUVRARD, Maire, Monique REY, Arnaud LOISON, Fabienne BARDON, Jean-Paul DAVID, Jean-Pierre DELSOL, Christine BURCKEL, Adjoint, Alain GANDEMER, Philippe BAGUELIN, Patrick GIRARD, Véronique BARBIER, Frédérique GAUTIER, Annie ROCHEREAU-PRAUD, Valérie MARY, Marielle NOBLET-BOUGOUIN, Serge DREAN, Laurence HERVEZ, Sébastien POURIAS, Michèle MENGANT, Carmen PRIOU, Laurent DENIS, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSÉS** : Mme Annick PIERS, pouvoir à Mme Christine BURCKEL, M. Didier DAVAL, pouvoir à M. Jean-Paul DAVID, M. Dominique THIBAUD, pouvoir à M. François OUVRARD, Mme Claudine LE PISSART, pouvoir à Mme Frédérique GAUTIER (jusqu'à 20h19) M. Paul SEZESTRE, pouvoir à M. Philippe BAGUELIN (jusqu'à 20h34).

**ABSENTS** : Thierry MERLIN

**SECRÉTAIRE** : M. Alain GANDEMER est élu secrétaire de séance.

**ASSISTANTES** : Mme Mylène BOULAY, Directrice des services, Mme Charline HUPEL, Assistante.

Monsieur le Maire ouvre la séance, remercie les membres présents et constate que le quorum est atteint.

Il soumet à l'approbation du Conseil Municipal le compte rendu de la séance du 22 septembre 2014.

Aucune remarque n'est formulée sur ce compte rendu qui est adopté à l'unanimité.

Monsieur le Maire donne ensuite lecture de l'ordre du jour.

### **1. ADMINISTRATION GÉNÉRALE – RESSOURCE HUMAINES**

---

#### **1.1. REMBOURSEMENT INDEMNITÉ DES BÉNÉVOLES DE LA BIBLIOTHÈQUE**

Monsieur le Maire rappelle que la Bibliothèque municipale est gérée et animée par une équipe de bénévoles. Ces bénévoles sont amenés, dans le cadre de ce service public, à effectuer des

déplacements pour le compte de la Commune, en particulier pour leur formation, leurs relations avec la Bibliothèque départementale et leurs achats en librairie.

Conformément à la réglementation en vigueur, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal le remboursement par la Commune de leurs frais de déplacements (indemnités de repas et kilométriques) effectués avec leur véhicule personnel, selon les règles applicables aux fonctionnaires territoriaux.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à rembourser les frais déplacements des bénévoles de la bibliothèque municipale, selon les règles applicables aux fonctionnaires territoriaux.

## 2. FINANCES

---

### 2.1. DÉCISION MODIFICATIVE N°1

Monsieur Arnaud LOISON, Adjoint aux Finances, présente les travaux de la commission Finances en date du 2 octobre sur la décision modificative n° 1 du budget de la Commune.

La décision modificative présentée permet des ajustements afin de prendre en compte et d'inscrire des recettes de fonctionnement et des dépenses d'investissement supplémentaires. Elle s'équilibre en fonctionnement et en investissement à 300 000 € (Annexe 1).

*Arrivée de Madame Claudine LE PISSART à 20h19.*

*M. Arnaud LOISON souligne que, malgré les incertitudes liées à la mise en place des TAP à la rentrée au moment de l'élaboration du budget, les frais de personnel se maintiennent. On peut également constater une importante différence entre les crédits inscrits et les dépenses engagées et réalisées en section d'investissement puisque celles liées à la médiathèque, qui représentent une forte part, n'ont pas été engagées pour le moment.*

*M. Laurent DENIS s'interroge sur la diminution estimée de la dotation forfaitaire de la commune si celle-ci n'avait pas franchi le seuil de 5000 habitants, ce qui lui a permis de maintenir une augmentation de cette dotation de l'Etat.*

*Monsieur le Maire répond qu'il ne sait pas. Cependant, comme annoncé, les dotations de l'Etat diminuent très fortement. Une réflexion est actuellement menée sur la qualification des communes de plus de 5000 habitants en communes urbaines, ce qui signifie que Grandchamp-des-Fontaines ne pourrait plus percevoir la dotation de solidarité rurale, ce qui implique également le risque de voir diminuer d'autres aides liées à cette dotation (fonds d'amorçage pour les rythmes scolaires, etc.).*

*M. Sébastien POURLAS s'interroge le coût inscrit au budget du projet de la médiathèque.*

*Monsieur le Maire l'informe que la commune a acquis les parcelles qui avaient été portées par la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres dans le cadre du PAF. Reste à acquérir le local en Vente en Etat de Futur Achèvement, le mobilier et les œuvres. Le virement de 300 000€ de la section de fonctionnement vers la section d'investissement permet à la commune de ne pas réaliser d'emprunt. De plus, des incertitudes certaines subsistent quant à l'obtention de subventions.*

Vu l'instruction budgétaire et comptable M 14,  
Vu le budget de la commune,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

**AUTORISE** la décision modificative n°1, budget Commune – exercice 2014.

## **2.2. PARTICIPATION À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF – MODIFICATION DE LA DÉLIBÉRATION DU 4 MARS 2014**

Monsieur Arnaud LOISON, Adjoint aux Finances, informe les membres du Conseil Municipal que la commune a reçu, de la part de quelques administrés étant redevables de la Participation à l'Assainissement Collectif, des demandes de paiement échelonné de cette contribution.

En effet, depuis son instauration au 1<sup>er</sup> juillet 2012 et conformément à la réglementation, le montant de cette participation n'apparaît pas sur les arrêtés de permis de construire. Son paiement n'intervenant qu'au branchement effectif au réseau, soit avec un délai d'environ 2 ans après la délivrance du permis de construire, il n'avait pas été obligatoirement anticipé dans les plans de financement des particuliers. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2014, la commune délivre, en annexe des arrêtés, un récapitulatif de l'ensemble des taxes et participations dont seront redevables les administrés.

Par conséquent, après avis de la commission Finances du 2 octobre 2014, Monsieur Arnaud LOISON propose, sur demande écrite et motivée des administrés dont le montant de la PAC n'aurait pas été joint en annexe de leur arrêté de permis de construire, que Monsieur le Maire puisse étudier un paiement échelonné en deux fois sur l'année N et l'année N+1.

*Arrivée de Monsieur Paul SEZESTRE à 20h34.*

*Monsieur Arnaud LOISON précise qu'il s'agit d'une participation qui s'élève à 3 200€, que le Trésor Public laisse un étalement sur 3, voir 6 mois mois mais pas plus.*

*Monsieur Sébastien POURLAS demande combien de demandes la commune reçoit-elle par an. Monsieur le Maire répond qu'il y en a trois ou quatre. Il ajoute que la désinformation ne provient pas des services puisque, réglementairement, la commune ne devait pas transmettre le montant des taxes liées au permis de construire. De plus, certaines personnes ont pu être surprises car elles pensaient que ces taxes étaient comprises dans le prix du lot, comme c'est le cas dans certains lotissements (exemple : L'Épinay).*

Le conseil municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité,

**MODIFIE** la délibération n° 0020-02-2014 en date du 4 mars 2014 relative aux tarifs ;  
**DÉCIDE** que, sur demande écrite et motivée des administrés dont le montant de la Participation à l'Assainissement Collectif n'aurait pas été joint en annexe de leur arrêté de permis de construire, soit antérieur au 1<sup>er</sup> août 2014, Monsieur le Maire pourra étudier un paiement échelonné en deux fois sur l'année N et l'année N+1.

### 2.3. SUBVENTION EXCEPTIONNELLE À LA CRÉATION D'ASSOCIATION

Monsieur Arnaud LOISON, Adjoint aux Finances, à la Vie Associative et aux Sports, rappelle aux membres du Conseil Municipal que, lors du mandat précédent, des associations nouvellement créées avaient bénéficié d'une subvention exceptionnelle de 200 € au démarrage.

Suite à de nouvelles demandes reçues, la commission Finances réunie le 2 octobre propose de définir les critères cumulatifs suivants pour l'attribution de cette subvention exceptionnelle à la création de nouvelles associations :

- Association officielle dont les statuts ont été déposés en Préfecture ;
- Dossier complet transmis, au même titre que les autres associations sollicitant une subvention ;
- Association culturelle, sportive, artistique ou humanitaire ;
- Activité pratiquée sur la commune ;
- Majorité des adhérents habitant Grandchamp-des-Fontaines.

Monsieur Arnaud LOISON précise que ces demandes de subvention seront étudiées en même temps que les subventions habituelles, une fois par an.

*Madame Frédérique GAUTIER demande si les associations qui pratiquent l'activité à leur domicile sont concernées par la subvention. Monsieur le Maire répond oui, car cela peut permettre de répondre au manque de salles.*

Le conseil municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité,

**DECIDE** d'instituer une subvention exceptionnelle de 200€ pour les associations nouvellement créées sous réserves qu'elles remplissent les critères cumulatifs suivants :

- Association officielle dont les statuts ont été déposés en Préfecture ;
- Dossier complet transmis, au même titre que les autres associations sollicitant une subvention ;
- Association culturelle, sportive, de loisir, artistique ou humanitaire ;
- Activité pratiquée sur la commune ;
- Majorité des adhérents habitant Grandchamp-des-Fontaines.

## 3. ENFANCE, VIE SCOLAIRE, JEUNESSE

---

### 3.1. CONSEIL MUNICIPAL DES ENFANTS

Madame Fabienne BARDON, Adjointe à l'Enfance, Vie Scolaire et Jeunesse, explique que le Conseil Municipal des Enfants a pour but la formation à la citoyenneté et l'apprentissage de la démocratie. Suite à la première mandature 2012-2014, elle proposera de reconduire le projet. En accord avec les Directeurs des écoles, il est proposé un conseil à 18 membres à savoir : 6 par école dont 3 CM1 et 3 CM2.

Un règlement intérieur a été élaboré par le comité de suivi et présenté aux directeurs d'écoles pour validation par les enseignants en septembre. Ce document, joint en annexe, sera soumis à votre approbation.

La phase de sensibilisation auprès des élèves a commencé début octobre, suivie de la campagne et de l'affichage jusqu'à début novembre, pour des élections le 21 novembre 2014 au matin. Une première séance avec les enfants et leurs parents pourra ensuite avoir lieu en décembre lors de l'installation des jeunes conseillers.

*Madame Fabienne BARDON précise qu'au dernier mandat, il y avait 1 CM1 pour 15 CM2. Lors du passage en 6<sup>ème</sup> la deuxième année, elle a senti les élèves un peu moins investis et moins représentatifs des écoles. C'est pour cela que la commission a choisi de proposer des élus de chaque niveau.*

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité,

**RECONDUIT** le Conseil Municipal des Enfants,  
**APPROUVE** le règlement intérieur du Conseil Municipal des Enfants tel que présenté en annexe.

#### 4. URBANISME

---

##### 4.1. ACQUISITION D'UN LOT – PASSAGE JULIEN VINCENT

Monsieur Jean-Pierre DELSOL, Adjoint à l'Urbanisme et à l'Agriculture, explique que, dans le cadre de la division en trois lots de la parcelle cadastrée B 2 230, la commune souhaite acquérir une partie, un des lots, appartenant au Développement des Œuvres Diocésaines, d'une superficie d'environ 322 m<sup>2</sup>, afin d'y construire deux logements d'urgence, un T2 et un T3, pour une surface plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

Le Conseil Municipal a été amené à autoriser Monsieur le Maire à acquérir ce lot d'une surface d'environ 322 m<sup>2</sup> pour 100€/m<sup>2</sup> de surface plancher à construire soit, 13 000 €.

La surface exacte de l'emprise sera à préciser suite au bornage / arpentage du foncier.

*Monsieur le Maire précise qu'une partie du lot est classé en zone U1, elle est donc non constructible.. Dans un premier temps, il va y avoir la construction d'un premier logement d'urgence puis il y aura une modification du PLU pour pouvoir construire le deuxième logement d'urgence.*

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

**DECIDE** d'acquérir un lot issu de la division de la parcelle B 2 230, d'une surface d'environ 322 m<sup>2</sup> pour 13 000€.

**PRECISE** que la surface exacte de l'emprise sera à préciser suite au bornage / arpentage du foncier.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition et l'ensemble des documents liés à cet acte.

**DIT** que l'ensemble des frais engagés seront à la charge de la commune.

#### 4.2. CESSION DE TERRAINS À LA SAMO

Monsieur le Maire explique que, dans le cadre de la réalisation du projet de logements sociaux, il convient de vendre à la SAMO une emprise de 1 641 m<sup>2</sup>, située 3 rue de Curette, pour l'implantation du projet.

Il propose de céder les parcelles n° G 2853, 2857, 2858 et 2863 selon la répartition suivante :

- 100 € /m<sup>2</sup> de surface de plancher pour un terrain permettant la réalisation de 1 052 m<sup>2</sup> de logements sociaux, ainsi que 16 parkings ;
- 1 € symbolique le terrain d'assiette de 514 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la réalisation d'un rez-de-chaussée permettant d'accueillir un éventuel projet communal ;

Soit un total de 105 201 €

L'ensemble des frais de géomètre, d'établissement des documents d'arpentage et d'actes notariés seront à la charge de la commune.

*Suite à l'interrogation de Monsieur Serge DRÉAN sur le prix, Monsieur le Maire précise que l'on ne vend pas la totalité du terrain, seulement l'emprise de construction du bâtiment. Il ajoute que 100€ le m<sup>2</sup> est le prix pour les logements sociaux.*

VU la note présentant la délibération,  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,  
VU le Code de l'Urbanisme,

CONSIDÉRANT la nécessité de procéder à la cession de l'emprise telle que présentée ci-dessus.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité,

**AUTORISE** la cession d'une emprise de 1 641 m<sup>2</sup> à la SAMO dans les conditions définies ci-dessus.

**DIT** que les frais de géomètre, d'établissement des documents d'arpentage et d'actes notariés seront à la charge de la commune.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout avant contrat, l'acte notarié et tout document afférent à ce dossier.

#### 4.3. ACQUISITION D'UN LOCAL EN VEFA

Monsieur le Maire explique que le bailleur social SAMO projetait de réaliser des logements sociaux en cœur de bourg, sur une parcelle située rue de Curette. La commune a alors fait le choix de profiter de la réalisation de ces logements sociaux pour y intégrer, en rez-de-chaussée, un local à destination municipale.

La SAMO a confié la création et la maîtrise d'œuvre de cette opération à la Société Archimage (Saint-Sébastien-sur-Loire).

Le projet proposé consiste à construire, en un même bâtiment, un local qui pourrait accueillir la future médiathèque (514 m<sup>2</sup>) et 16 locatifs sociaux (1 052 m<sup>2</sup>).

Le permis de construire de ce projet a été déposé en décembre 2013 et accordé le 23 juin 2014.

Le prix de l'acquisition est estimé à 1 400 000 € TTC, auquel seront ajoutés les frais et émoluments des actes notariés.

*Monsieur Serge DRÉAN demande si l'équipement est compris dans le prix de l'acquisition estimé. Monsieur le Maire précise que ça comprend le second œuvre et qu'il restera les équipements spécifiques à la médiathèque.*

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

**APPROUVE** l'acquisition d'un local réalisé par la SAMO en rez-de-chaussée de l'opération globale de logements sociaux en État de Futur Achèvement (VEFA) dans les conditions définies ci-dessus ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le contrat de réservation ainsi que tous éléments afférents à ce dossier ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter toute subvention permettant l'acquisition de ce local.

## 5. HABITAT

---

### 5.1. LOI DUFLOT

Le zonage territorial déterminant l'éligibilité des communes au dispositif d'investissement locatif dit « Duflot » excluait les communes de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG), celles-ci étant toutes classées en zone C.

Or, le bilan du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2006-2012 fait état des besoins en termes de logements locatifs sur le territoire. En effet, en 2013 (source DREAL, Filocom), le locatif « privé » (hors locatif social) ne représente que 15,6 % des résidences principales dans l'intercommunalité contre 23 % pour l'ensemble du territoire couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes – Saint-Nazaire.

Le 26 mai 2013, la Communauté de communes d'Erdre & Gesvres a fait parvenir à Monsieur le Préfet un dossier demandant la révision du zonage et le classement en zone B2 de l'ensemble des 12 communes, classement préalable à toute demande d'agrément au dispositif. Cette initiative faisait suite aux démarches engagées dès juin 2010 pour que le territoire soit rendu éligible au dispositif en vigueur antérieurement dit « Scellier ».

Le Comité Régional de l'Habitat (CRH) réuni le 25 avril 2014 a validé le classement en B2 à partir du 1er octobre 2014, de 6 communes de la Communauté de communes : Grandchamp-des-Fontaines, Nort-sur-Erdre, Saint-Mars-du-Désert, Sucé-sur-Erdre, Treillières et Vigneux-de-Bretagne.

La conséquence de ce classement concerne le Prêt à Taux Zéro (PTZ+) pour les primo-accédants à la propriété : le plafond de ressources applicable, le prix de référence pour le calcul de son montant, sa quotité ainsi que son montant maximum sont majorés.

Pour la commune de Grandchamp-des-Fontaines, la demande d'agrément à ce dispositif destiné à favoriser l'émergence d'une offre locative intermédiaire, réside dans notre volonté de diversifier l'offre de logements en proposant une alternative à l'accession à la propriété et en ouvrant ainsi les perspectives d'un meilleur parcours résidentiel sur notre territoire communal. En effet, le statut de propriétaire occupant y est très largement prédominant - plus de 80 % du parc des résidences principales.

La commune de Grandchamp-des-Fontaines a fait des efforts considérables afin d'augmenter l'offre locative sociale. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, elle comptait ainsi 111 logements PLUS / PLAI, contre 61 en 2005, soit 50 logements supplémentaires (+ 82 % en l'espace de 7 ans). Ceci porte à 5,52 % le taux de logements locatifs sociaux dans notre commune, taux le plus élevé des communes de la CCEG. Cependant, l'offre locative est dans son ensemble toujours insuffisante et ne représente que 18 % du parc des résidences principales, contre près de 43 % pour le territoire couvert par le Scot métropolitain.

Notre volonté de diversifier l'offre se traduit en outre, dans un contexte d'amélioration notable de la desserte en transport en commun (ligne de bus à haut niveau de service entre Nantes et Grandchamp-des-Fontaines depuis 2013), par l'engagement d'ici 2018 de plusieurs programmes immobiliers et opérations d'aménagement comprenant une diversité de logements, tant par la taille, la forme (collectifs, individuels groupés, lots à bâtir) que la destination (locatif social, accession sociale et accession libre) :

- Programmes immobilier « les Cèdres » en centre-ville (médiathèque et 70 logements au total, dont 15 locatifs sociaux, 10 en accession sociale et 45 en accession libre) ;
- Lotissement l'Épinais (50 logements, dont 8 locatifs sociaux, 7 en accession sociale et 35 en accession libre) ;
- Lotissements « Cormier et Bocage » (131 logements, dont 29 locatifs sociaux, 21 en accession sociale et 81 en accession libre).

Notre but est de répondre aux besoins d'une plus grande variété de ménages.

Afin que les investisseurs bénéficient du dispositif Duflot (réduction d'impôt de 18 % du coût d'opération, étalée sur 9 ans), une demande d'agrément doit être adressée au Préfet de Région. Cette demande doit être envoyée par chacune des communes, lorsque l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ne dispose pas d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) exécutoire. Le second PLH de la Communauté de communes n'étant pas encore en vigueur (adoption programmée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2015), il appartient à la Commune de Grandchamp-des-Fontaines de faire cette demande.

*Monsieur le Maire précise que la délibération va permettre aux primo-accédants d'être éligibles au Prêt à Taux Zéro et aux promoteurs d'être défiscalisés.*

*Monsieur Serge DRÉAN demande à partir de quand ce sera mis en place. Monsieur le Maire répond que pour le PTZ+ c'est déjà acquis. Pour les promoteurs, il faut attendre le retour de la préfecture.*

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à déposer une demande d'agrément de la commune au dispositif d'investissement locatif « DUFLOT » auprès de la Préfecture.



Toutes les questions à l'ordre du jour ayant été abordées, Monsieur le Maire clôt la séance.

François OUVRARD

Maire

Mme Monique REY

M. Arnaud LOISON

Mme Fabienne BARDON

M. Jean-Paul DAVID

Mme Annick PIERS

*Absente excusée*

M. Jean-Pierre DELSOL

Mme Christine BURCKEL

M. Dominique THIBAUD

*Absent excusé*

M. Paul SEZESTRE

M. Alain GANDEMER

M. Philippe BAGUELIN

M. Patrick GIRARD

Mme Véronique BARBIER

Mme Frédérique GAUTIER

Mme Annie ROCHEREAU-PRAUD

Mme Valérie MARY

M. Didier DAVAL

*Absent excusé*

Mme Marielle NOBLET-BOUGOUIN

M. Serge DREAN

Mme Laurence HERVEZ

M. Sébastien POURIAS

Mme Claudine LE PISSART

Mme Michèle MENGANT

Mme Carmen PRIOU

M. Thierry MERLIN

M. Laurent DENIS

*Absent*