

**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 11 JANVIER 2012 A 17H30
- SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL -**

Présents : Bernard MAMET - Jacques ROMAND - Jean-Sébastien LACROIX – Danielle TISSOT – Robert BONNEFOY - Christophe MATHEZ - Gilles BOURQUI – Maurice VANDELLE - Annie BERTHET - Fabien CHAVIN-GAZALIER – Béatrice CHAVETNOIR - Murielle BERTHET - Corine BOUVIER MARILLIER - Bernard DAVID - Dominique AUZIAS - Sébastien BENOIT-GUYOD – Frédéric BOURLAND

Absents : – Sylvie TINGUELY (pouvoir à Fabien CHAVIN-GAZALIER) - Dominique MICHELIN (pouvoir à Christophe MATHEZ) – Mathias ARBEZ – Olivier BOLUT - Régis BAILLY-SALINS (pouvoir à Jean-Sébastien LACROIX) - Christophe DENIS

Secrétaire de séance : Bernard DAVID

Le 11 janvier 2012, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à 17 h 30 à la salle du Conseil Municipal à la Mairie sous la présidence de Bernard MAMET, Maire. Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire remercie les conseillers et auditeurs présents. Il adresse ses meilleurs vœux aux conseillères et conseillers municipaux ainsi qu'à tous les Rousselands de la part du conseil municipal.

M. le Maire souligne le retour de Madame CUENOT à la suite de son congé de maternité et transmet aux parents les félicitations du conseil pour la naissance de Guillaume le 18 juillet 2011.

M. le Maire déclare la séance ouverte et établit l'ordre du jour suivant :

- 1. Désignation d'un secrétaire de séance**
- 2. Approbation du compte rendu de la séance du 21 décembre 2011**
- 3. Parking souterrain communal : modalités de vente du niveau N-2 à la SCI Les gentianes**
- 4. Questions et informations diverses**

M. le Maire propose au conseil municipal d'ajouter les deux questions supplémentaires suivantes pour lesquelles une note de synthèse complémentaire a été déposée dans les pochettes :

- Parking souterrain : location à l'année d'une partie des places de parking du niveau N-1
- Demandes de subvention au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR)

Accord unanime du conseil municipal.

-----ooO§Ooo-----

1 - Désignation d'un secrétaire de séance

Le Conseil municipal désigne à l'unanimité Bernard DAVID secrétaire de séance.

2 - Approbation du compte rendu de de la séance du 21 décembre 2011

M. le Maire demande au Conseil Municipal s'il a des observations à formuler sur le compte rendu de la séance du 21 décembre 2011.

En l'absence de remarque, le compte rendu est approuvé à l'unanimité

3 – Parking souterrain : modalités de vente du niveau N-2 à la SCI Les Gentianes

M. le Maire indique que cette réunion fait suite aux réunions qui ont eu lieu les 8 et 21 décembre 2011 et rappelle le contexte :

Par délibération du 14 avril 2003, la Commune des Rousses a décidé, sur son domaine privé, la réalisation d'un parking souterrain devant se situer sur la place centrale de la commune.

Des négociations ont été entamées avec la SCI Les Gentianes pour une vente du niveau N-2 du futur parking souterrain. Par délibération en date du 23 mai 2003, M. le Maire a été autorisé à signer la promesse synallagmatique de vente du N-2 avec la SCI.

La promesse synallagmatique de vente a été signée le 13 juin 2003 avec un terme de validité fixé le 30 juillet 2004.

Cette promesse étant actée, le permis de construire du parking souterrain a été délivrée le 16 mars 2005. Les travaux ont débuté en juin 2005 pour s'achever début 2007. Toutefois, les travaux ont duré plus longtemps que prévu et ont nécessité des travaux complémentaires, ce qui a conduit à un retard dans la livraison définitive des parkings.

Parallèlement, une division en volumes est intervenue en 2008.

Fin 2011, les travaux sont réalisés, toutefois la SCI Les Gentianes ne semble pas pouvoir actuellement procéder à l'acquisition en raison du refus de sa banque à lui octroyer un prêt-relais et de l'augmentation du prix de l'emplacement. M. GALLAY, représentant la SCI, maintient son engagement dans l'opération.

Afin de trouver une solution rapide pour opérer la vente des emplacements réalisés au N-2, M. le Maire a organisé plusieurs réunions fin 2011, en présence notamment du représentant de la SCI Les Gentianes et propose au Conseil Municipal la solution suivante : **la vente à terme** ou « clause de paiement à terme ».

A titre de conseil juridique, il a été fait appel à Me Marie-Anne SPONY, avocate du FIDAL qui a élaboré la promesse synallagmatique en 2003 et émis l'avis suivant :

Dans le cadre d'une vente à terme, la SCI Les Gentianes supporte seule le risque commercial et financier de la vente des emplacements. Ici, la Commune des Rousses et la SCI s'entendent sur un paiement à terme qui consiste, par l'insertion d'une clause dans l'acte de vente, à ce que l'acquéreur paie le prix de cession ultérieurement, à une ou plusieurs dates fixées à l'avance. Cette clause peut parfois être assortie du paiement d'intérêts. Il s'agit pour la Commune des Rousses de consentir une vente à terme à la SCI Les Gentianes, afin de permettre à cette dernière de ne pas avoir à faire de trop importantes avances de trésorerie.

La vente à terme présente des avantages et des inconvénients :

- **Avantages**

Pour la SCI, le fait de pouvoir espacer dans le temps le paiement du prix lui permettra de consacrer l'année 2012 à la commercialisation des emplacements restants. Et au lieu de contracter un prêt relais, cela lui permettra de s'acquitter du prix durant l'année 2012 auprès de la Commune au fur et à mesure de la vente des emplacements. Avec une date butoir au 31 octobre 2012.

M. le Maire précise que le prix de vente réalisé par la SCI Les Gentianes (16 000 € TTC par emplacement) prend en compte les intérêts auxquels la Commune peut prétendre. Les premiers emplacements ont été achetés à un prix moyen de 12 000 € TTC, les 4 000 € de différence représentant la part de travaux complémentaires réalisés et les travaux.

- **Inconvénients**

Ce type de paiement peut présenter un risque pour la Commune, à savoir de subir une insolvabilité future de la SCI Les Gentianes qui sera alors dans l'impossibilité de payer le complément du prix.

Afin de garantir la commune contre le risque d'insolvabilité de la SCI Les Gentianes, il existe des garanties qu'il est important de prévoir.

La Commune dispose tout d'abord d'une garantie spéciale nommée privilège du vendeur (art. 2374 du Code Civil). Si la résolution est prononcée, la vente est censée n'avoir jamais eu lieu et les parties doivent revenir à l'état dans lequel elles étaient auparavant : le vendeur doit donc restituer la partie du prix déjà versé et l'acquéreur doit corrélativement restituer l'immeuble. Il convient de doubler cette garantie par une garantie réelle immobilière (local commercial de 150 m² et réserves).

Arrivée de Maurice VANDELLE.

Robert BONNEFOY indique que c'est le dernier recours dont dispose la commune, il n'y avait pas d'autres solutions.

Arrivée de Danielle TISSOT.

Me LUCENET-PERCHE a indiqué lors de la dernière réunion que le fruit de la vente des emplacements serait versé directement à la Commune.

Fabien CHAVIN-GAZALIER demande si la garantie de solvabilité de la SCI ne s'appliquera que pour les intérêts. M. le Maire répond non, pour l'ensemble.

M. le Maire ajoute que les 17 signataires de 2003 qui attendent leur garage paieront un prix moyen de 12 000 € car les promesses sont déjà signées.

Frédéric BOURLAND demande s'il y aura des acquéreurs à ce prix-là. Christophe MATHEZ indique que si la SCI ne vend pas, les parkings reviendront à la commune. En ce qui concerne le prix, le notaire a précisé que le chiffre de 16 000 € est le prix d'une place de parking en centre-ville et le coût de location correspondant est de 80 €, mais c'est très en-dessous des prix de location dans les villes.

M. le Maire donne lecture du projet de délibération élaboré par le cabinet FIDAL. Il ajoute qu'il a souhaité une échéance de la vente à terme au 31 octobre 2012.

Bernard DAVID demande si la notion de Toutes Taxes Comprises comprend également les frais de notaire. M. le Maire répond que les frais de notaire sont à la charge de la SCI. La Commune perçoit 16 000 € par place, sauf pour les emplacements déjà réservés contractuellement à un tarif fixé antérieurement.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité la vente à terme de 47 emplacements du parking N-2 à la SCI les Gentianes, la date butoir étant fixé au 31 octobre 2012.

Frédéric BOURLAND ajoute qu'il faut savoir si les frais de notaire sont à la charge de la SCI ou des acquéreurs. Christophe MATHEZ répond que ce n'est pas la commune qui vend, mais la SCI : les futurs acquéreurs doivent donc s'adresser au Notaire.

4 – Parking souterrain location à l'année d'une partie des places de parking du niveau N-1

M. le Maire pense que pour motiver l'achat du N-2, il faut rendre payant le N-1. Il donne lecture de la note de synthèse.

Pour inciter la vente du niveau N-2 et créer des revenus à la commune, la municipalité propose de louer à l'année une partie du niveau N-1. Actuellement le stationnement est gratuit et non réglementé.

Ce niveau compte 57 emplacements dont 1 place handicapé. Un tiers des emplacements (17 places + 1 place handicapé) pourrait être conservé en stationnement public réglementé par la zone bleue (temps de stationnement 1.5 h en journée – sans durée la nuit et le dimanche).

La municipalité propose de louer les 39 places restant à l'année, sur la base de 60 € par mois hors charges locatives.

M. le Maire propose de mettre en place un système de borne amovible par emplacement pour garantir aux locataires la disponibilité de leur parking et éviter le stationnement abusif sur les places non louées. Le coût d'une borne est d'environ 100 € HT. Elles pourraient être posées par les services techniques communaux.

Christophe MATHEZ souhaite que la commune encaisse à l'année le loyer pour éviter les impayés.

Maurice VANDELLE n'est pas d'accord sur le nombre de places à louer et préférerait que ce soit l'inverse, qu'un tiers soit loué et les deux tiers laissés en stationnement public. Annie BERTHET partage cet avis. Elle est étonnée que seules 17 places soient consacrées au stationnement public. Elle rappelle qu'il y a de plus en plus de commerces aux Rousses.

Robert BONNEFOY indique que ces 17 emplacements seront en zone bleue. Il y aura donc un « turn-over ».

Sébastien BENOIT-GUYOD indique qu'il n'y aura pas de « turn-over » de 19 h à 9 h ni le dimanche car ce parking n'a pas qu'une destination commerciale. Par ailleurs, il ne connaît pas de parking souterrain dans d'autres stations dont la mise à disposition est gratuite.

M. le Maire émet l'idée de commencer la location par les emplacements du fond.

Frédéric BOURLAND et Murielle BERTHET pensent qu'il faut mettre des bornes amovibles car les gens ne respecteront pas les emplacements loués. Frédéric BOURLAND ajoute qu'il serait favorable à la gratuité de ce parking.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité la mise en location de 39 emplacements du niveau N-1 au tarif de location de 60 € par mois la place hors charge. Les autres emplacements resteront publics avec réglementation zone bleue.

5 – Demandes de subvention au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (D.E.T.R.)

M. le Maire informe le conseil municipal que la circulaire préfectorale n° 82 du 20 décembre 2011 relative à la D.E.T.R., précise les conditions de versement de l'aide financière de l'Etat pour certains projets communaux. Dans la liste communiquée, les projets suivants peuvent être concernés :

- La création de zones d'activités économiques
- Les études et prestations d'ingénierie pour des opérations d'investissement d'un coût supérieur à 1 000 000 €, que le projet soit réalisé ou non

Ainsi les projets ci-dessous seraient concernés et pourraient bénéficier d'une subvention, sous réserve d'un dépôt de dossier et d'une délibération portant visa du contrôle de légalité **avant le 15 février 2012** :

- ZA André LIZON
- ZA du Bois de l'Ours

- concours d'architectes pour l'aménagement de voiries et d'espaces publics, Omnibus, RN5, Office du Tourisme et Route du Fort

M. le Maire précise qu'il n'est pas possible aujourd'hui de communiquer les montants exacts des travaux car il est en attente de confirmation des chiffres par les maîtres d'œuvres correspondants :

- cabinet PMM pour la ZA André LIZON
- ABEST pour la ZA du Bois de l'Ours
- SIDEC pour le concours d'architecte (cf décision du conseil municipal du 02/12/2010)

M. le Maire donne lecture du modèle de délibération qui serait le suivant et adapté à chaque dossier :

« *Le Conseil Municipal,*

Vu le projet d'aménagement d'une zone d'activités artisanales et commerciales sur la zone UY du Plan d'Occupation des Sols dite ZA André LIZON,

Vu le marché de maîtrise d'œuvre signé avec le cabinet PMM de Dole,

Vu le devis estimatif des travaux de viabilisation de cette zone d'activités estimé à _____ € H.T. soit _____ € TTC

Vu le plan de financement ci-annexé,

Considérant que ces travaux peuvent faire l'objet d'une aide de l'Etat dans le cadre de la Dotation d'Equipe-ment des Territoires Ruraux,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité l'aménagement d'une zone d'activités artisanales et commerciales comprenant 5 parcelles sur une superficie de _____ m² pour un coût estimé à _____ € HT,

SOLLICITE à l'unanimité l'attribution d'une subvention au taux le plus élevé au titre de la D.E.T.R. 2012 ;

APPROUVE à l'unanimité le plan de financement prévisionnel du projet ci-annexé ;

S'ENGAGE à l'unanimité à assurer le financement du solde par inscription des crédits nécessaires au budget de la commune.

*Dans le cas où la subvention ne serait pas à la hauteur du montant sollicité, **S'ENGAGE** à prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions. »*

Le conseil municipal sollicite à l'unanimité la Dotation d'Equipe-ment des Territoires Ruraux pour les projets susmentionnés et charge M. le Maire d'établir les dossiers correspondants.

6 – Questions diverses

Annie BERTHET souhaite que le sol du parking souterrain soit refait car il est très glissant.

Prochaine réunion du conseil municipal : jeudi 2 février 2012 à 18 h 30

Séance levée à 18 h 30

Le Secrétaire de séance,

Le Maire,

Bernard DAVID

Bernard MAMET