

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 12 AVRIL 2018

Le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni le jeudi 12 avril 2018 à 19H30, sous la présidence de Monsieur Christian RENAULT, Maire.

Etaient présents : Monsieur RENAULT Christian, Maire
Monsieur PIOT Michel, Madame SIMONOU Saliha, Monsieur LASMARRIGUES Jean-Bernard, Monsieur REVEILLERE Dominique Adjoint
Monsieur AITA Jean Claude, Monsieur BOROS Charles, Monsieur BRUN Thierry, Madame COHENDET Christel, Madame GRIDEL Marie Hélène, Madame MILCENT Michelle, Madame PECHENA Marie-Claude,

Etaient absents excusés : Monsieur ANÉ Richard pouvoir à Monsieur BRUN Thierry,
Madame EHRMANN Christine pouvoir à Madame Saliha

SIMONOU,

Madame CORNELOUP Isabelle, Monsieur TSORBA Sylvain, Madame BERMUDEZ Claudia, Madame CORNELOUP Isabelle, Monsieur GRILLOT Jean Michel, Monsieur BOSC Fabien, Madame COUTURE Laure, Madame PESTIE Guilaine, Madame VILLE-VALLEE Florence,

ORDRE DU JOUR

Monsieur le Maire précise qu'il supprime le point N°2 après avoir rencontré l'avocat de la mairie.

Nomination du Secrétaire de Séance

Le conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire, désigne suivant l'ordre alphabétique, à l'unanimité, Monsieur BOROS Charles.

Approbation du compte rendu du Conseil Municipal du 22 mars 2018

Les conseillers présents lors de cette séance approuvent, à l'unanimité le compte rendu du conseil du 22 mars dernier.

Compte rendu des décisions prises par le Maire

Le 22 mars 2018 : Décision de signer une Convention d'objectifs et de financement avec le Directeur de la CAF relative à la prestation de service « périscolaire et aide spécifique – rythmes éducatifs » et « extrascolaire ».

Le 23 mars 2018 : Décision de signer la mise en place de l'indemnité compensatrice tenant compte de la hausse du taux de la Contribution Sociale Généralisée prise en application de la Loi de Finances N°2017-1837 du 30 décembre 2017 pour l'année 2018.

Le 3 avril 2018 : Décision de signer une Convention d'hébergement avec l'Association Profil Evasion pour un mini séjour qui se tiendra à la Rochette du 10 juillet eu 13 juillet 2018 pour 16 enfants de 6/12 ans et 3 encadrants. Le montant du séjour est de 4 495 euros.



1 - Vote des taux d'imposition pour l'année 2018.

Monsieur le Maire précise qu'il a maintenu ce conseil municipal alors qu'il n'y a pas grand-chose à l'ordre du jour mais le vote des taux doit se faire avant le 15 avril.

Arrivée de Monsieur Fabien Bosc à 19H35.

Monsieur le Maire propose le maintien des taux de l'année 2017. Il rappelle que les taux sont inchangés depuis 2011 soit depuis 8 ans et qu'il est nécessaire de le rappeler.

Arrivée de Madame Florence Ville-Vallée à 19H38. Elle donne le pouvoir qu'elle a de Madame Isabelle Corneloup.

Le produit attendu 2018 passe à 1 557 454 euros.

Monsieur Thierry Brun demande si l'on a eu des compléments d'information sur la taxe d'habitation.

Monsieur le Maire dit que Monsieur Dominique Réveillère a regardé le discours de Monsieur le Président de la République à 14 Heures, et qu'il n'a pas expliqué comment serait gérée la Taxe Habitation. A l'heure d'aujourd'hui, la commune n'a pas reçue de plus amples renseignements.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de maintenir et de fixer pour l'année 2018 les taux d'imposition comme suit :

- Le taux de la taxe d'habitation reste de 14.12 %
- Le taux communal de la taxe sur le foncier bâti reste de 14.40 %
- Le taux communal de la taxe foncière (non bâti) reste de 54.52 %.

2 - Délibération portant sur le transfert de la voie privée Rue André Istel : lancement de la procédure

Monsieur le Maire précise que ce point est retiré de l'ordre du jour car il a rencontré l'avocat de la commune qui lui a signalé que la procédure envisagée n'était pas la bonne.

QUESTIONS ORALES

QUESTION 1 posée par Madame Florence Ville-Vallée : rénovation de l'ancienne mairie

Pour la rénovation de l'ancienne mairie (+/- 50 m² au sol), prévoyez-vous d'utiliser tout ou partie de la plus-value proche du million d'euros liée à la vente des terrains de la rue Henri Dunant à des acteurs ayant un lien direct ou indirect avec la construction de logements sur Margency (promoteur, bailleur, constructeur, entrepreneur, architecte etc..) et dans quel rapport M² rénové / Euros ?

Réponse :

Le projet de rénovation de l'ancienne Mairie est la conséquence de 2 constats :

- le bâtiment n'est plus aux normes de sécurité, ni d'accessibilité,
- nous avons été obligés fin 2017 de fermer le chalet dans le Parc de la Mairie suite à de graves fissures et autres désordres.

Il fallait donc trouver une solution pérenne pour loger les Associations Margencéennes qui utilisaient ces deux bâtiments. Suite à une étude menée par le Cabinet PFISTER, la Commission Politique de la Ville a jugé que le cout de remise en état du chalet était inapproprié pour la commune. En revanche, l'excellente négociation du projet OPAC permet :

- de dégager une plus value,
- de profiter du calendrier du projet OPAC (qui est mitoyen de l'ancienne Mairie) pour réaliser en même temps les travaux de rénovation et d'extension et faire ainsi des économies d'échelle.

En effet, nous mettons tout en œuvre pour garder ce bâtiment auquel beaucoup de Margencéens sont attachés (ainsi qu'à son clocheton, symbole de la ville) et pour le transformer en Maison des Associations. A ce jour, le projet n'est pas abouti car nous ne disposons pas de solution appropriée, ni de devis fermes.

Le Cabinet d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage a fait un Avant Projet Sommaire où il évalue la rénovation-extension de l'ancienne Mairie à 710 447 Euros HT. La superficie utile de la future Mairie rénovée est estimée à 78 m² plus 42 m² de bâtiment neuf soit une surface utile de 120 m², ce qui amène le prix de l'opération à 5 900 € / m² utile pour un bâtiment qui sera pérenne et aux normes. Ce montant serait nettement inférieur si on retenait la surface réelle (escaliers, toilettes, etc...). Il serait d'environ 5 500 €/m² utile si on supprime l'ascenseur.

QUESTION 2 posée par Madame Isabelle Corneloup et lue par Madame Florence Ville-Vallée : exonération de taxe foncière et surcharge foncière

Sur l'ensemble du parc immobilier des logements sociaux de la ville de Margency, pouvez-vous nous indiquer les montants (par an) des exonérations de charge foncière et le montant des surcharges foncières votées et/ou versées au promoteur ou bailleur ?

Réponse :

La Loi ne permet pas d'appliquer la Taxe Foncière aux Logements Sociaux financés par des prêts aidés de l'Etat. Ce qui est le cas à Margency, donc, aucun Bailleur Social ne paie la Taxe Foncière, et nous n'avons pas les éléments pour en calculer le montant annuel.

La surcharge foncière est un mécanisme complexe qui permet de financer des logements sociaux. Il a été utilisé en 2009 par la précédente équipe municipale qui a versé 40 000 € et 70 000 € pour les 2 programmes réalisés par le Bailleur Social Moulin Vert (8, avenue Pompidou et 24, rue d'Eaubonne). En contre partie, la ville dispose de 6 logements dans ces 2 programmes pendant 50 ans.

Un second avantage de la surcharge foncière est de permettre d'utiliser les dépenses faites à ce titre en les affectant au remboursement du prélèvement annuel que paie la commune pour non atteinte de l'objectif de logements sociaux. Nous avons utilisé cette règle comptable en 2017 et nous l'utiliserons en 2018 et en 2019 puisqu'il nous restera 110 000 € - 30 883,13 € (payés en 2017) = 79 116,87 € utilisables.

QUESTION 3 posée par Monsieur Thierry Brun : résidence de Bury

Vous nous indiquez que le classement en logements sociaux de deux bâtiments de la résidence de BURY est une « erreur » de la préfecture. Les promoteurs, propriétaires ou bailleurs de ces logements ont-ils bénéficié des avantages liés à ce classement (exonération d'impôts, subventions, aides pour travaux) et lesquels ?

Réponse :

L'affectation en logements sociaux de 40 logements du Parc de Bury remonte à l'origine (1980). Rappelons que le Maire de l'époque avait réalisé un montage complexe avec le lotisseur puisque la Mairie récupérait l'intégralité du bâtiment actuel rénové pour 1 Franc symbolique en contre partie du Permis de Construire le lotissement dans une zone boisée.

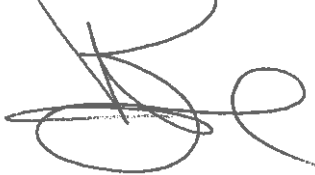
On pense que ces 40 logements qui bénéficiaient de loyers particulièrement bas ont été classés comme Logements Sociaux par la Préfecture de l'époque pour cette raison. L'erreur aurait pu durer encore des années s'il n'y avait pas eu des changements de gestionnaires, ce qui a amené les services de la Préfecture en 2013 à les sortir du contingent de la ville pour un effet 5 ans après soit au 1/1/2018. Notons au passage que la Préfecture n'a jamais reconnu son erreur.

Depuis cette annonce, nous avons négocié avec l'INLI, le Bailleur Social actuel, pour que 50 % de ces logements soient déclarés comme Logements Sociaux via un mécanisme appelé ANAH. Pour la ville de MARGENCY, c'est une excellente opération puisqu'elle n'a pas perdu 40 mais seulement 20 Logements sociaux dans sa course pour atteindre son quota de 25 % de Logements Sociaux en 2025. Pour les locataires, c'est une très bonne opération puisqu'ils sont logés à des conditions équivalentes mais pérennes. Pour l'INLI, ce n'est pas une excellente affaire puisque ce montage correspond à un manque à gagner.

Selon nous, et sans certitude, les propriétaires ou Bailleurs Sociaux de ces logements ont certainement bénéficié des conditions particulières liées à ce type de logements comme l'exonération de la Taxe Foncière. Pour l'aide aux travaux, le plus efficace serait de demander à des locataires actuels s'ils en ont bénéficié et s'ils en bénéficient toujours.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19H51.

Le Maire,
Christian RENAULT



Le secrétaire de séance,
Charles BOROS

