

VILLE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE RENDU DE LA SEANCE

DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf, à 20h30, le mardi 24 septembre, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à La Maison pour Tous (salle du 2ème étage) 64 rue du Château à Saint-Leu-la-Forêt (95320) en séance publique sous la présidence de Madame Sandra BILLET, Maire.

Etaient présents :

Madame Sandra BILLET, Monsieur Francis BARRIER, Monsieur Jean-Michel CASTELLI, Madame Marie-Christine PINON-BAPTENDIER, Monsieur Pascal ROCHOUX, Madame Anne MARIOLI, Monsieur Arnaud VANDAMME, Madame Jane TIZON, Madame Claude-Hélène DESTEMBERG, Madame Michèle BLONDIAUX, Madame Annie TEILLAND, Madame Agnès BAUDELET, Monsieur Jean-Michel DETAVERNIER, Monsieur Stéphane FREDERIC, Monsieur Stéphane ROUSSAKOVSKY, Madame Laurence CARDI, Monsieur Sébastien MEURANT, Monsieur Laurent LUCAS, Monsieur Loïc DROUIN, Monsieur Stéphane OHANIAN, Monsieur Eric DUBERTRAND, Madame Delphine ARMANDIN, Madame Christel LEROYER, Madame Céline GERARD, Monsieur Christian MALACAIN.

Absents:

Madame Françoise COMBAUDOU, Madame Geneviève MAMPUYA, Monsieur Mourad AÏT OMAR.

Pouvoirs :

Monsieur Philippe CHANUT pouvoir à Monsieur Arnaud VANDAMME, Madame Marie-Cécile TONYE pouvoir à Monsieur Stéphane FREDERIC, Monsieur Yannick MARTIN pouvoir à Madame Sandra BILLET, Madame Anne-Laure MOREAU pouvoir à Madame Jane TIZON, Monsieur Gerold SCHUMANN pouvoir à Madame Delphine ARMANDIN.

Secrétaire de séance : Madame Annie TEILLAND

I - DÉCISION MODIFICATIVE N° 1 - BUDGET VILLE (question n° 19-05-01)

Des ajustements de crédits sont nécessaires sur le budget de la ville.

Section de fonctionnement :

- Chapitre 67 (charges exceptionnelles) doit être abondé pour des natures différentes afin d'honorer le paiement des prestations.

DEPENSES				
Libellé	Gestionnaire	Imputation	Montant	Commentaires
Fonds pér. ress. comm. & inter	finances	739223,01(014)	-50 500,00	pas de FPIC en 2019
Rbt pénalités SAUR	finances	6711,020(67)	2 600,00	fin anticipée contrat
Titres annulés exercice antérieur	finances	673,020 (67)	34 000,00	non prévus au BP
Rbt interventions Frelons	finances	6718,830(67)	3 900,00	non prévus au BP
Rbt amendes police	finances	739118 (014)	10 000,00	notifié en aout

Ces mouvements de crédits sont compensés par la diminution des crédits prévus au 739223 (014).

Section d'investissement :

- Chapitres 4541 et 4542 (compte de tiers), il convient d'anticiper les dépenses et recettes pour les travaux concernant le péril du 14 rue du Château.

- Chapitre 27 (dépôts et cautionnements), il est nécessaire d'inscrire des dépenses prévisionnelles en cas de demandes de remboursement de caution.

DEPENSES					RECETTES				
Libellé	Gestionnaire	Imputation	Montant	Commentaires	Libellé	Gestionnaire	Imputation	Montant	Commentaires
Installations générales	bâtiements	2135,020 (21)	-50 000,00	péril 14 Château	Compte tiers Péril 14 Château	finances	45421,01 (4542)	50 000,00	équilibre av dépenses
Compte tiers Péril 14 Château	finances	45411,01 (4541)	50 000,00	péril 14 Château					
Remboursement cautions	finances	275,90 (27)	50 000,00	Prévisionnel					

A l'unanimité, le conseil municipal adopte la décision modificative n° 1 du budget 2019 de la ville qui s'équilibre en recettes et en dépenses à :

SECTION	DEPENSES	RECETTES
Fonctionnement	0,00 €	0,00 €
Investissement	50 000,00 €	50 000,00 €

II - CONTRAT DE MAINTENANCE DES ÉQUIPEMENTS DES AIRES DE JEUX COMMUNALES : AVENANT DE TRANSFERT N° 1 DE LA SOCIÉTÉ LUDOPARC À LA SOCIÉTÉ RÉCRÉ'ACTION (question n° 19-05-02)

Par décision du Maire n° 2017-56 en date du 6 juin 2017, le contrat de maintenance des équipements des aires de jeux communales a été confié à la société Ludoparc, sise 3 rue Garibaldi à Saint-Priest (69800), pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction expresse sans que la durée totale ne puisse excéder 4 ans.

Ce contrat concerne les prestations de maintenance de routine et de contrôle annuel principal pour un montant global forfaitaire annuel de 3 102 € HT, et par émission de bons de commande pour les prestations de maintenance corrective usuelle et d'urgence, conformément au bordereau des prix unitaires annexé au contrat incluant les prestations éventuelles supplémentaires pour un montant annuel maximum de 2 916,66 € HT.

Par courrier en date du 5 juillet 2019, la société Ludoparc a indiqué à la commune avoir cédé la branche de son activité de service à la société Récré'Action, sise ZAC du Gué Langlois – 2 avenue du Gué Langlois à Bussy Saint-Martin (77600), à effet au 1er juillet 2019. De ce fait, le contrat de service relatifs aux aires de jeux susvisé, confié à la société Ludoparc, doit être transféré à la société Récré'Action.

A l'unanimité, le conseil municipal approuve en ce sens les termes de l'avenant tripartite de transfert n° 1 au contrat de maintenance des équipements des aires de jeux communales précité à intervenir entre la commune, la société Ludoparc et la société Récré'Action et, en conséquence, autorise le Maire à signer ledit avenant.

Il est précisé que ce changement d'entité n'aura aucun impact financier ou technique sur l'exécution du contrat. Récré'Action conservera une méthodologie, des moyens humains et matériels équivalents à ceux mis en œuvre depuis l'attribution du contrat.

III - CONCLUSION D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SOCIÉTÉ BOIS DE CHAUFF 95 DANS LE CADRE DE LA MISE EN PLACE D'UN DISTRIBUTEUR DE BOIS DE CHAUFFAGE SUR LE TROTTOIR AU NIVEAU DU NUMÉRO 51 AVENUE DE LA GARE À SAINT-LEU-LA-FORÊT (question n° 19-05-03)

La société Bois de Chauff 95 souhaite, dans le cadre de son activité de vente de bois de chauffage, mettre en place sur le domaine public communal un distributeur en libre-service 24h/24 et 7j/7.

La commune propose une installation sur le trottoir au droit du numéro 51 avenue de la Gare à Saint-Leu-la-Forêt pour une bonne visibilité.

Dans ce cadre, la société Bois de Chauff 95 sera redevable d'une redevance annuelle de 300 € nets.

A cet effet, à l'unanimité, le conseil municipal approuve les termes de la convention d'occupation du domaine public, définissant les modalités de cette mise à disposition, à intervenir entre la commune de Saint-Leu-la-Forêt et la société Bois de Chauff 95 pour une durée d'un an à compter du 1^{er} octobre 2019, renouvelable par tacite reconduction sans que sa durée totale ne puisse excéder trois ans.

Il est précisé que la commune pourra résilier cette convention, quel qu'en soit le motif sous respect d'un préavis de deux mois avant sa date d'échéance ou sans délai en cas de non-respect des clauses de ladite convention.

IV - CONVENTION D'OCCUPATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ FREE MOBILE POUR L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION D'ANTENNES RELAIS DE TÉLÉPHONIE MOBILE SUR LE STADE MUNICIPAL : TRANSFERT DE LA CONVENTION À LA SOCIÉTÉ ILIAD 7 (question n° 19-05-04)

Par délibération n° 13-03-20 en date du 27 juin 2013, le conseil municipal a décidé de conclure avec la société Free Mobile une convention d'occupation privative du domaine public relative à l'installation et l'exploitation d'antennes relais de téléphonie mobile sur le site du stade municipal, pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} août 2013.

Ladite convention précise dans son article 2 que les équipements installés sont et demeurent la propriété de Free Mobile. En conséquence cette dernière est tenue d'assumer toutes les charges, réparations et impositions afférentes auxdits équipements techniques. Cette occupation privative du domaine public a été consentie moyennant une redevance annuelle de 8 000 € nets.

Par courrier en date du 9 juillet 2019, la commune a été informée que la société Free Mobile avait décidé de réorganiser la gestion de son parc de stations radioélectriques en cédant les équipements d'infrastructure passive qui le composent à la société Iliad 7. Cette opération va donc se traduire par un changement dans la personne du titulaire de la convention susvisée. C'est pourquoi la commune doit autoriser le transfert des droits et obligations attachés à cette convention de la société Free Mobile à la société Iliad 7. Ce transfert devrait intervenir courant décembre 2019. A compter du transfert, la société Iliad 7 sera subrogée dans les droits et obligations que la société Free Mobile tient de la convention (dont le paiement de la redevance annuelle susvisée dès le 1^{er} janvier 2020, la société Free Mobile s'étant acquittée de sa redevance pour 2019) et demeurera seule responsable de la bonne exécution des obligations qu'elle comporte.

En conséquence, à l'unanimité, le conseil municipal autorise le transfert sollicité, qui sera acté par la signature avec la mention « bon pour accord » par le Maire ou son Premier adjoint d'un exemplaire du courrier adressé par la société Free Mobile.

V - MARCHÉ 2018DST18 RELATIF À L'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS THERMIQUES ET AÉRAULIQUES DES BÂTIMENTS COMMUNAUX : AVENANT N° 5 (question n° 19-05-05)

Par délibération n° 10-05-10, en date du 30 septembre 2010, le conseil municipal autorisait le maire à signer le marché 2010DST18 relatif à l'exploitation des installations thermiques et aérauliques des bâtiments communaux, avec la société CRAM, comprenant les prestations suivantes :

- Poste 1 (P1) : la gestion de l'énergie et de son approvisionnement en permettant d'accéder au meilleur compromis énergétique possible dans les meilleures conditions économiques ; son montant annuel s'élève à 122 260,44 € HT ;
- Poste 2 (P2) : la conduite des installations, maintenance garantissant une optimisation de l'efficacité technique des équipements contribuant directement à réduire, à confort égal, les consommations d'énergie ; son montant annuel s'élève à 52 761,00 € HT ;
- Poste 3 (P3) : le gros entretien et le renouvellement. Cette prestation participe à la réalisation d'un objectif d'efficacité énergétique par les économies d'énergie qu'elle permet, et renforce l'engagement de l'exploitant sur les objectifs fixés ; son montant annuel s'élève à 49 927,00 € HT.

Ce marché a pris effet le 1er novembre 2010, pour une durée ferme de 10 ans.

Par délibération n° 12-06-13, en date du 18 septembre 2012, le conseil municipal décidait de conclure l'avenant n° 1 avec la société CRAM afin de prendre en compte certaines modifications dont, entre autre, une plus-value annuelle du P1, portant son montant annuel à 227 775,44 € HT.

Par délibération n° 12-08-22, en date du 11 décembre 2012, le conseil municipal décidait de conclure l'avenant n° 2 avec la société CRAM suite à la mise en service de la nouvelle école maternelle Marie Curie le 1er septembre 2012, et la cessation d'activité de l'ancien restaurant scolaire Marie Curie, modifiant financièrement les trois postes de la façon suivante :

- P1 : une plus-value portant le montant annuel à 131 173,86 € HT
- P2 : une plus-value portant le montant annuel à 58 805,00 € HT
- P3 : une plus-value portant le montant annuel à 51 779,00 € HT

soit un montant total estimatif annuel de 241 757,86 € HT.

Par délibération n° 16-05-17, en date du 28 juin 2016, le conseil municipal décidait de conclure l'avenant n° 3 avec la société CRAM suite à la révision des cibles de consommation P1 à compter du 1er janvier 2015, le passage au gaz de la chaufferie de la Châtaigneraie et la mise en service d'une nouvelle chaufferie sur le site à compter du 1er août 2015, et la prise en charge d'une centrale de traitement d'air électrique dans le groupe scolaire Foch à compter du 1er janvier 2015, modifiant financièrement les 3 postes de la façon suivante :

- P1 : une moins-value portant le montant annuel à 126 879,86 € HT
- P2 : une plus-value portant le montant annuel à 60 397,00 € HT
- P3 : une plus-value portant le montant annuel à 52 101,00 € HT

soit un montant total estimatif annuel de 239 377,86 € HT au 31 août 2017.

Enfin, par délibération n° 18-06-08, en date du 20 novembre 2018, le conseil municipal décidait de conclure l'avenant n° 4 avec la société CRAM suite au retrait du site « Maison pour Tous » au 01/01/2016, au retrait du site « Services Techniques rue Emile Aimond » au 30/06/2017, à la suppression du site « Piscine Tennis-Dojo » remplacé par le site « Dojo » à compter du 01/07/2017, à la réouverture du site « Maison pour Tous » à compter du 01/12/2017, et à la révision des cibles de consommation P1 chauffage à compter du 01/01/2018, modifiant financièrement les 3 postes de la façon suivante :

- P1 : une moins-value portant le montant annuel à 93 017,20 € HT
- P2 : une moins-value portant le montant annuel à 51 931,00 € HT
- P3 : une plus-value portant le montant annuel à 53 122,00 € HT

Aujourd'hui, il convient de prendre en compte la révision des cibles de consommation P1 chauffage à compter du 1^{er} janvier 2019. Le tableau ci-dessous modifie les valeurs du tableau des consommations d'énergie contractuelles (NB) de l'annexe 1 à l'acte d'engagement :

Bâtiment	Consommations NB* P1 ajustées dans les avenants 3 & 4	P1 CH en valeur de base des avenants 3 & 4 (€HT par an)	Consommations NB* P1 ajustées dans l'avenant N°5	P1 CH en valeur de base de l'avenant N°4 (€HT par an)	Impact financier de l'avenant N°5
GS Marie Curie	575	16 421,00 €	500	14 279,00 €	-2 142,00 €
Maternelle Cadet Roussel	327	6 283,00 €	280	5 380,00 €	-903,00 €
Le charme aux loups	74	2 114,00 €	65	1 857,00 €	-257,00 €
Gymnase Jean-Moulin	660	18 849,00 €	400	11 424,00 €	-7 425,00 €
Primaire Marcel Pagnol	191	5 455,00 €	150	4 284,00 €	-1 171,00 €
Nouveau Restaurant scolaire	147	4 198,00 €	100	2 856,00 €	-1 342,00 €
Dojo	130	4 601,20 €	170	6 017,00 €	+1 415,80 €
Maison pour Tous	100	3 288,14 €	130	4 274,00 €	+985,86 €
Total	2 277	63 179,34 €	1850	51 848,00 €	-10 838,34 €

* NB : consommations d'énergie contractuelle

Ces modifications génèrent une moins-value totale de 10 838,34 € HT, et portent le montant annuel du P1 à 82 178,86 € HT.

Le montant annuel estimatif est donc de 187 231,86 € HT, soit une diminution de 16,77 % du montant du marché initial.

Par conséquent, à l'unanimité, le conseil municipal autorise le Maire à signer un avenant n° 5 prenant en compte ces modifications.

La commission d'appel d'offres, réunie le 9 septembre 2019, a émis un avis favorable.

VI - CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DE BESSANCOURT ET LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT POUR L'ACCUEIL D'ENFANTS EXTÉRIEURS À LA COMMUNE DE BESSANCOURT AU SEIN DE STRUCTURES SPÉCIALISÉES MISES EN PLACE PAR L'EDUCATION NATIONALE (UNITÉ LOCALISÉE POUR L'INCLUSION SCOLAIRE - ULIS) – (question n° 19-05-06)

Dans l'objectif de scolariser tous les élèves et de permettre à ceux en situation de handicap de suivre totalement ou partiellement un cursus scolaire ordinaire, des élèves sont placés, sur décision de l'Education Nationale, dans des unités localisées pour l'inclusion scolaire (Ulis). Celles-ci font partie intégrante de l'ensemble des dispositifs de l'enseignement spécialisé en France.

Pour faciliter les échanges inter communes, la ville de Bessancourt a établi une convention pour régir les modalités de la participation financière de la commune de Saint-Leu-la-Forêt pour les enfants saint-loupiens placés à l'Ulis de Bessancourt.

Cette participation concerne :

- 1 les frais de scolarité déterminés chaque année en fonction du barème établi par l'union des maires du Val-d'Oise ; pour l'année scolaire 2019/2020 ils sont fixés à 455,46 € par enfant en élémentaire,
- 2 les frais périscolaires : restauration.

La ville de Saint-Leu-la-Forêt règlera sur présentation d'une facture ou d'un mémoire à la ville de Bessancourt les consommations en matière de restauration scolaire des élèves saint-loupiens scolarisés à l'Ulis de Bessancourt.

Les tarifs applicables pour les prestations périscolaires seront ceux de la tranche « hors commune ».

La commune de Saint-Leu-la-Forêt facturera ensuite aux familles des élèves concernés, le montant des prestations calculé selon les critères de barème et de quotient familial appliqués aux élèves saint-loupiens.

La présente convention prend effet à compter du 2 septembre 2019 pour l'année scolaire 2019/2020.

A l'unanimité, le conseil municipal accepte les termes de ladite convention et, en conséquence, autorise le Maire à la signer.

VII - CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LES COMMUNES DE TAVERNY, SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LE PLESSIS-BOUCHARD EN VUE DE L'ORGANISATION DE L'ÉDITION 2019 DE LA COURSE PÉDESTRE EKIDEN-RELAIS DU VAL PARISIS LE 6 OCTOBRE 2019 (question n° 19-05-07)

Comme chaque année la ville de Taverny organise la course pédestre Ekiden-Relais du Val Parisis le dimanche 6 octobre 2019.

Pour cette édition, la ville de Taverny souhaite renouveler l'ouverture de cette course aux communes voisines de Saint-Leu-la-Forêt et Le Plessis-Bouchard. Ce partenariat s'inscrit dans la mise en œuvre d'un parcours de 7 km traversant les trois communes, dans la mise à disposition de moyens matériels et dans la prise en charge des lots des bénévoles.

A cet effet, il convient de conclure entre les trois communes concernées une convention de partenariat définissant les engagements réciproques des parties dans le cadre de l'organisation de la manifestation susvisée.

A l'unanimité, le conseil municipal approuve les termes de la convention à intervenir en ce sens entre les communes de Taverny, Saint-Leu-la-Forêt et Le Plessis-Bouchard et autorise le Maire à signer ladite convention.

VIII – COMPTE RENDU DES DECISIONS DU MAIRE (question n° 19-05-08)

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal prend acte du compte rendu des décisions prises par le Maire sur la période du 6 juin au 9 août 2019.

IX - CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SOCIÉTÉ DISTRIBUTION CASINO FRANCE SUITE AU CONGÉ DU BAIL COMMERCIAL RELATIF AUX LOCAUX SIS 5 RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À SAINT-LEU-LA-FORÊT (question n° 19-05-09)

La société DISTRIBUTION CASINO FRANCE était titulaire d'un bail commercial portant sur des locaux sis 5 rue du Général Leclerc à Saint-Leu-la-Forêt pour la période du 28 juillet 2005 au 27 juillet 2014.

Depuis cette date, le bail s'est poursuivi par tacite prolongation.

Par acte d'huissier en date du 24 avril 2017, la commune a délivré un congé avec refus de renouvellement à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE visant à mettre définitivement fin au bail le 31 décembre 2017. En l'absence du versement d'une indemnité d'éviction par la commune à cette date, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est maintenue dans les locaux conformément à la législation relative aux baux commerciaux.

La commune et la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE se sont rapprochées afin de déterminer d'un commun accord les modalités du versement de l'indemnité d'éviction et de restitution des locaux. Le montant net de cette indemnité d'éviction a ainsi été fixé à 200 000 €, avec exonération du paiement des loyers dus au titre des années 2018 et 2019. En contrepartie, la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE s'est engagée à libérer les locaux au plus tard le 31 octobre 2019, vidé de matériel et nettoyé.

A la majorité, M. SCHUMANN, Mme ARMANDIN, Mme LEROYER et Mme GERARD votant contre et M. OHANIAN et M. DUBERTRAND s'abstenant, le conseil municipal approuve les termes du protocole d'accord à intervenir en ce sens entre la commune et la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE et autorise, en conséquence, le Maire à signer ledit protocole.

X - PARCELLE CADASTRÉE BC 32 SISE 31 RUE DE MONTLIGNON À SAINT-LEU-LA-FORÊT : RENONCIATION DE LA COMMUNE D'ACQUÉRIR CE BIEN (question n° 19-05-10)

Selon les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu-la-Forêt en vigueur, la parcelle cadastrée BC 32, sise 31 rue de Montlignon, est grevée d'un emplacement réservé (emplacement réservé C9 pour la création d'un parc de stationnement).

Cependant, la commune n'entendant pas procéder à l'acquisition de ce bien, à la majorité, M. SCHUMANN, Mme ARMANDIN, Mme LEROYER et Mme GERARD s'abstenant, le conseil municipal acte de manière expresse cette renonciation. Ainsi, les limitations au droit de construire et la réserve affectant la parcelle ne seront plus opposables aux propriétaires de ladite parcelle.

XI - PARCELLE CADASTRÉE BI 96 SISE 1-3 RUE JACQUES PRÉVERT À SAINT-LEU-LA-FORÊT, PROPRIÉTÉ DE LA SCI DANMER - ACQUISITION AMIABLE PAR LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT : PROROGATION DE LA DURÉE DE LA PROMESSE DE VENTE (question n° 19-05-11)

Le 9 janvier 2019 une promesse de vente a été signée entre la SCI DANMER et la commune de Saint-Leu-la-Forêt en vue de l'acquisition par la commune de la parcelle cadastrée BI 96 sise 1-3 rue Jacques Prévert à Saint-Leu-la-Forêt dont la SCI DANMER est propriétaire. Cette promesse de vente était consentie pour une durée expirant le 12 juillet 2019.

En raison de l'exploitation antérieure sur ce site d'une activité relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, il avait été convenu entre les parties que la commune se substitue à la SCI DANMER en vue de la réhabilitation de ce site dans le cadre du dispositif de tiers demandeur dont les modalités sont définies aux articles R. 512-76 et suivants du code de l'environnement.

Or, compte tenu des délais réglementaires d'instruction par les services préfectoraux du dossier de tiers demandeur présenté par la commune, il s'avère nécessaire de prévoir une prolongation de la durée de validité de la promesse de vente jusqu'au 29 février 2020.

A la majorité, M. SCHUMANN, M. OHANIAN, M. DUBERTRAND, Mme ARMANDIN, Mme LEROYER et Mme GERARD s'abstenant, le conseil municipal adopte le principe de cette prorogation de délai, n'entraînant aucune modification des éléments essentiels de la vente, à savoir la chose et le prix.

XII - ACQUISITION EN VEFA DE 27 LOGEMENTS SIS RUE GUYNEMER À SAINT-LEU-LA-FORÊT PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F : GARANTIE PAR LA COMMUNE DU PRÊT N° 97008 ACCORDÉ À LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F PAR LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (question n° 19-05-12)

Un permis de construire a été délivré à la société SCCV Gambetta en date du 02/12/2016 concernant un projet de construction comprenant 27 logements locatifs sociaux, ainsi que des logements en accession, situés aux 21-29 rue Gambetta, 4-6 rue Guynemer et 5-7 sente du Bas Troupillard. La société Immobilière 3F va acquérir les 27 logements locatifs sociaux en VEFA (vente en état futur d'achèvement).

La commune a été sollicitée par la société Immobilière 3F afin d'accorder sa garantie pour un prêt d'un montant total de 2 793 000 €, constitué de 6 lignes de prêt, souscrit auprès de la caisse des dépôts et consignations pour le financement de cette acquisition.

Les caractéristiques financières de chaque ligne de ce prêt n° 97008 sont les suivantes :

Caractéristiques de la Ligne du Prêt	CPLS	PLAI	
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2017		
Identifiant de la Ligne du Prêt	5257808	5257811	
Montant de la Ligne du Prêt	128 000 €	454 000 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	1,79%	0,55%	
TEG de la Ligne du Prêt	1,79%	0,55%	
Phase de préfinancement			
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	1,04%	- 0,2%	
Taux d'intérêt du préfinancement	1,79%	0,55%	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	40 ans	
Index (1)	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	1,04%	-0,2%	
Taux d'intérêt (2)	1,79%	0,55%	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	
Modalité de révision	DR	DR	
Taux de progressivité des échéances	-1 %	-1 %	
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360	

- (1) A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 0,75% (Livret A).
- (2) Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	-	PLSDD 2017
Identifiant de la Ligne du Prêt	5257810	5257809
Montant de la Ligne du Prêt	504 000 €	388 000 €
Commission d'instruction	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,01 %	1,79 %
TEG de la Ligne du Prêt	1,01 %	1,79 %
Phase de préfinancement		
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,26%	1,04%
Taux d'intérêt du préfinancement	1,01%	1,79%
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement		
Durée	60 ans	40 ans
Index (1)	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	0,26%	1,04%
Taux d'intérêt (2)	1,01%	1,79%
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	-1%	-1%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360

- (1) A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 0,75% (Livret A).
- (2) Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-
Identifiant de la Ligne du Prêt	5257806	5257807
Montant de la Ligne du Prêt	658 000 €	661 000 €
Commission d'instruction	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,35%	1,01%
TEG de la Ligne du Prêt	1,35%	1,01%
Phase de préfinancement		
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6%	0,26%
Taux d'intérêt du préfinancement	1,35%	1,01%
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement		
Durée	40 ans	60 ans
Index (1)	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	0,6%	0,26%
Taux d'intérêt (2)	1,35%	1,01%
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	-1%	-1%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360

- (1) A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 0,75% (Livret A).
- (2) Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

A l'unanimité, le conseil municipal accorder la garantie de la commune à hauteur de 100% pour la totalité du prêt susvisé.

XIII - RÉITÉRATION DE LA GARANTIE DE LA COMMUNE POUR LES EMPRUNTS SOUSCRITS PAR LA SA D'HLM 1001 VIES HABITAT AUPRÈS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS - LIGNES DE PRÊT 1164045 ET 1301524 (AVENANT DE RÉAMÉNAGEMENT N° 90384) – (question n° 19-05-13)

La commune de Saint-Leu-la-Forêt est actuellement garante de 2 prêts contractés initialement par le bailleur social Le Logement Français (lequel a fusionné depuis le 1^{er} juillet 2018 avec Le Logement Francilien et Coopération et Famille pour former dorénavant une seule et même entreprise sociale pour l'habitat dénommée « 1001 Vies Habitat »), dans le cadre de l'opération de 34 logements locatifs sociaux sise 37 rue du Rû et 22 rue du Général de Gaulle, pour un capital restant dû garanti de 2 705 362,58 €.

Le secteur du logement social est fortement impacté par la réduction du loyer de solidarité (RLS). Afin d'en limiter l'impact dans les prochaines années, la Caisse des dépôts et consignations offre la possibilité d'allonger la durée de certains prêts contractés auprès d'elle par les bailleurs sociaux.

Ainsi, la SA d'HLM 1001 Vies Habitat souhaite allonger de 10 ans la durée des deux prêts susvisés et a donc sollicité la commune afin que celle-ci réitère sa garantie pour le remboursement de ces 2 prêts.

Par ailleurs, la commune bénéficiera d'une prolongation pour une durée de 10 ans du droit de réservation sur les 9 logements dont elle est bénéficiaire dans le cadre de la garantie d'emprunt initiale.

A l'unanimité, le conseil municipal réitère la garantie d'emprunt susvisée sollicitée par la SA d'HLM 1001 Vies Habitat.

XIV - LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SIS 37 RUE DU RÛ ET 22 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE GÉRÉS PAR LA SA D'HLM 1001 VIES HABITAT : AVENANT À LA CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS (question n° 19-05-14)

La SA d'HLM 1001 Vies Habitat gère 34 logements locatifs sociaux dans l'opération immobilière située 37 rue du Rû et 22 rue du Général de Gaulle à Saint-Leu-la-Forêt.

Par délibération n° 19-05-13 du 24 septembre 2019, le conseil municipal a réitéré la garantie de la commune pour 2 prêts contractés par la SA d'HLM 1001 Vies Habitat auprès de la Caisse des dépôts et consignations dans le cadre de cette opération. Cette réitération intervient suite à un allongement de 10 ans de la durée des 2 prêts susvisés.

En contrepartie, la commune bénéficiera d'une prolongation pour 10 ans des droits de réservation de 9 logements dont elle dispose au sein de ce programme immobilier.

A l'unanimité, le conseil municipal approuve les termes de l'avenant à la convention de réservation de logements à intervenir en ce sens entre la commune de Saint-Leu-la-Forêt et la SA d'HLM 1001 Vies Habitat et autorise, en conséquence, le Maire à signer ledit avenant.

XV - CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SARL FAIM DE LOUP RELATIF À DES LOCAUX SIS 3 RUE DE LA FORGE À SAINT-LEU-LA-FORÊT (question n° 19-05-15)

Par acte notarié en date du 2 juillet 2019, la SARL SAVEURS ET VOLUP'THE a cédé à la SARL FAIM DE LOUP le bail commercial dont elle était titulaire pour des locaux sis 3 rue de la Forge à Saint-Leu-la-Forêt.

Pour mémoire, ce bail commercial avait été initialement accordé à la société COULEUR CAFE à compter du 1^{er} octobre 2008 pour une durée de 9 ans. Ledit bail a donc été reconduit tacitement depuis le 1^{er} octobre 2017 comme le prévoient les dispositions du code du commerce relatives aux baux commerciaux. Par ailleurs, ce bail avait fait l'objet d'une cession le 17 juillet 2013 par la société COULEUR CAFE à la SARL SAVEURS ET VOLUP'THE.

Aussi, pour une meilleure lisibilité, il a été décidé de conclure un nouveau bail commercial entre la commune et la SARL FAIM DE LOUP à effet au 2 juillet 2019.

Le loyer semestriel dans le cadre de ce bail s'élèvera à 5 444,85 €.

Il est précisé qu'afin d'aider la SARL FAIM DE LOUP dans son installation, la commune a décidé de lui accorder la gratuité pour les loyers des mois de juillet et août 2019 en contrepartie de la réalisation par ladite SARL de travaux de rafraîchissement des locaux (enduits, peinture...).

Par conséquent, le conseil municipal, à l'unanimité, approuve la conclusion du bail commercial à intervenir entre la commune de Saint-Leu-la-Forêt et la SARL FAIM DE LOUP sur la base des éléments précités et autorise, par conséquent, Mme le Maire ou son Premier Adjoint à signer ledit bail commercial.

XVI - PERSONNEL COMMUNAL - MISE EN CONFORMITÉ DES MODALITÉS D'APPLICATION DU TEMPS PARTIEL (question n° 19-05-16)

Le temps partiel, sur autorisation ou de droit, constitue des possibilités d'aménagement du temps de travail pour les agents publics. Il ne peut toutefois être inférieur à un mi-temps.

- Le temps partiel sur autorisation s'adresse aux fonctionnaires titulaires et stagiaires à temps complet ainsi qu'aux agents contractuels employés à temps complet et de manière continue depuis plus d'un an.

L'autorisation est accordée sur demande des intéressés, sous réserve des nécessités, de la continuité et du fonctionnement du service et compte tenu des possibilités d'aménagement de l'organisation du travail.

- Le temps partiel de droit s'adresse aux fonctionnaires titulaires ou stagiaires et aux agents contractuels, à temps complets ou non complets.

Pour l'essentiel, identique au temps partiel sur autorisation, le temps partiel de droit est accordé sur demande des intéressés, sans appréciation de la collectivité dès lors que les conditions d'octroi sont remplies.

En date du 23 octobre 1992, la commune a adopté une délibération d'ordre général autorisant le travail à temps partiel sans en définir les conditions de mise en pratique.

Il convient donc, après avis du Comité Technique, de déterminer les modalités d'application, qui doivent être définies à l'échelon local, en adoptant une nouvelle délibération, comme suit :

L'organisation du travail

Le temps partiel sur autorisation et le temps partiel de droit peuvent être organisés dans un cadre quotidien, hebdomadaire, mensuel ou annuel.

Les quotités

Ne concerne que le temps partiel sur autorisation, la loi limitant strictement les quotités pour le temps partiel de droit à 50 %, 60 %, 70 % ou 80 % du temps plein.

Les quotités de temps partiel sur autorisation sont fixées à 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % de la durée hebdomadaire de travail des agents exerçant les mêmes fonctions à temps plein.

La formulation de la demande:

Les demandes écrites doivent être formulées dans un délai de 2 mois avant le début de la période souhaitée, sauf exceptions pour le temps partiel de droit qui pourra être étudié au cas par cas dans un délai réduit.

La demande devra préciser la période pour laquelle l'agent souhaite travailler à temps partiel, la quotité choisie, le mode d'organisation de son activité et, le cas échéant pour le temps partiel sur autorisation, la décision de cotiser pour la retraite sur du temps plein.

Pour l'étude d'une demande de temps partiel de droit, les justificatifs à fournir seront :

- pour élever un enfant : acte de naissance de l'enfant, livret de famille ou décision du tribunal de grande instance portant adoption de l'enfant.
- pour donner des soins :
 - A un enfant handicapé : attestation du versement de l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH) acte de naissance de l'enfant, livret de famille ou décision du tribunal de grande instance portant adoption de l'enfant.
 - Au conjoint ou à un ascendant handicapé : carte d'invalidité et/ou attestation du versement de l'allocation aux adultes handicapés et/ou de l'indemnité compensatrice pour tierce personne, livret de famille ou copie de l'acte de mariage ou du PACS ou certificat de concubinage établi en mairie ou déclaration écrite sur l'honneur avec copie d'une facture attestant de l'adresse commune.
 - Au conjoint, à l'enfant, ou l'ascendant gravement malade ou victime d'un accident : certificat médical émanant d'un praticien hospitalier attestant la nécessité d'une présence partielle de l'agent. Une fois l'autorisation accordée, ce certificat doit être produit à l'autorité territoriale tous les 6 mois. Par ailleurs, s'il s'agit d'un enfant, acte de naissance de l'enfant, livret de famille ou décision du tribunal de grande instance portant adoption de l'enfant ; et s'il s'agit du conjoint ou ascendant, livret de famille copie de l'acte de mariage ou du PACS ou certificat de concubinage établi en mairie ou déclaration écrite sur l'honneur avec copie d'une facture attestant de l'adresse commune.
- en faveur des agents handicapés : l'agent doit justifier sa qualité de personne handicapée au sens des dispositions du code du travail relatives à l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés par les employeurs privés et publics (attestation de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), carte d'invalidité, attestation de perception de l'allocation aux adultes handicapés, ...

L'autorisation de travail à temps partiel, sur autorisation ou de droit, est accordée pour une durée comprise entre 6 mois et un an, renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique dans la limite de trois ans. A l'issue de ces trois ans, le renouvellement de la décision doit faire l'objet d'une demande et d'une décision expresse.

Le temps partiel de droit pour élever un enfant est toutefois accordé dans la limite des 3 ans de l'enfant considéré.

Pour les agents contractuels, la durée de l'autorisation de travail à temps partiel ne peut excéder le terme de l'engagement.

Les modifications en cours de période

Les modifications des conditions d'exercice du temps partiel en cours de période pourront intervenir :

- sur demande de l'agent, présentée au moins deux mois avant la date de modification souhaitée, s'il y a accord entre les parties.
- sur demande de l'autorité territoriale, si les nécessités du service et notamment une obligation impérieuse de continuité le justifient, avec l'accord exprès de l'agent concerné.

Il est par ailleurs précisé que :

- des modifications du calendrier de travail défini peuvent intervenir à la demande de l'agent ou de l'employeur (continuité du service, formation ...) de manière exceptionnelle.
- ces dispositions ne s'appliquent pas au temps partiel thérapeutique.
- les limites des quotités de travail s'appliqueront aux nouvelles demandes. En cas de renouvellement, les agents dont le temps de travail ne rentre pas dans le cadre défini ci-dessus, pourront faire le choix de conserver la quotité de travail précédemment accordée.

A l'unanimité, le conseil municipal fixe les modalités d'application du temps partiel selon les modalités qui précèdent.

XVII - PERSONNEL COMMUNAL - MISE À JOUR DU TABLEAU DES EMPLOIS (question n° 19-05-17)

Afin de mettre en conformité le tableau des effectifs avec les divers mouvements de personnel enregistrés au sein des services municipaux, le conseil municipal, à l'unanimité, procède à une actualisation du tableau des emplois.

XVIII - PARCELLE CADASTRÉE BK 282 D'UNE SURFACE DE 1 760 M2 SISE 3 RUE LOUIS BLANC ET PARCELLE CADASTRÉE BK 280 D'UNE SURFACE DE 556 M2 SISE 37 RUE GAMBETTA À SAINT-LEU-LA-FORÊT (95320) : CESSION AMIABLE (question n° 19-05-18)

La commune souhaite retenir la proposition de la société Bouygues Immobilier qui consiste à acquérir, au prix de 1 100 000 € HT, la parcelle cadastrée BK 282, propriété de la commune d'une surface de 1760m², et la parcelle cadastrée BK 280 d'une superficie de 556 m², dont la commune doit devenir propriétaire au terme d'une procédure de prescription acquisitive.

En effet, la société Bouygues Immobilier envisage d'acquérir, par ailleurs, la parcelle cadastrée BK 281 d'une surface de 412m².

Sur cette assiette foncière, la société Bouygues Immobilier envisage une opération de 3 066 m² de surface de plancher pour la réalisation de logements en accession et de logements sociaux et 1 310 m² de surface de plancher destinés à de l'activité culturelle et des commerces. Environ 140 emplacements de stationnement seront réalisés sur deux niveaux de sous-sol.

A la majorité, M. SCHUMANN, M. OHANIAN, Mme ARMANDIN, Mme LEROYER et Mme GERARD votant contre, Mme MARIOLI s'abstenant et M. DUBERTRAND ne prenant pas part au vote, le conseil municipal décide :

- de procéder à la vente, au profit de la société Bouygues Immobilier, ou toute autre société qu'elle se substituerait, de la parcelle cadastrée BK 282 d'une surface de 1 760 m² sise 3 Rue Louis Blanc à Saint-Leu-la-Forêt (95320) dont la commune est propriétaire, et de la parcelle cadastrée BK 280 d'une surface de 556 m² sise 37 rue Gambetta à Saint-Leu-la-Forêt (95320) dont la commune doit devenir propriétaire au terme d'une procédure de prescription acquisitive, moyennant le prix de 1 100 000 euros HT (plus TVA en vigueur), en acceptant le remplacement des 5% d'acompte versés par la société Bouygues Immobilier à la commune de Saint-Leu-la-Forêt à la signature de la promesse de vente par le versement, dans le mois suivant le dépôt du permis de construire, d'un cautionnement solidaire par un établissement bancaire à hauteur de 5% (55 000 € HT) du prix de vente (1 100 000 € HT), valable pendant toute la durée de validité de la promesse de vente (avec prorogation le cas échéant).

Il est précisé que la vente est consentie sous les conditions suspensives suivantes :

- Signature de l'ensemble des promesses de vente et réitération de manière concomitante par acte authentique de l'ensemble de l'assiette foncière
 - Obtention des arrêtés de permis de démolir et de permis de construire devenus définitifs
 - Absence de prescription de fondations spéciales et/ou de contraintes techniques liées à l'éventuelle présence d'une nappe d'eau
 - Absence de pollution du sol et du sous-sol
 - Absence de réseaux
 - Signature d'un contrat en VEFA avec un bailleur social pour les logements sociaux au prix de 2.800 € HT/m² SHAB avec 1 parking couvert/logement
 - Absence de toutes autres taxes ou participations sauf la taxe d'aménagement avec un taux de la part communale en vigueur à 12%.
 - Déclassement et désaffectation du domaine public
 - Signature d'un contrat de réservation avec la ville concernant des surfaces d'activités et parkings remis à la commune via une VEFA
 - que la commune soit propriétaire de la parcelle cadastrée BK 280 (ENEDIS) avant la réitération, suite à l'acte de prescription acquisitive de cette parcelle menée par la commune.
- de préciser que la vente fera l'objet d'une promesse de vente avec conditions suspensives d'une durée de 16 mois.
 - d'approuver le principe du déclassement et de la désaffectation des biens objets du projet après réalisation de la procédure d'enquête publique.
 - d'autoriser le Maire à engager la procédure de déclassement du domaine public des terrains communaux objets du projet.
 - d'autoriser, en conséquence, le Maire ou son Premier Adjoint à signer tous les actes relatifs à la transaction susvisée.
 - d'inscrire les recettes résultant de cette vente au budget Ville.

XIX – PARCELLE CADASTREE BD 775 D'UNE SURFACE DE 250 M² SISE 51 AVENUE DE LA GARE A SAINT-LEU-LA-FORET (95320) : ACQUISITION AMIABLE (question n° 19-05-19)

Suite à une négociation avec la société ICF Habitat Novedis représentée par sa présidente Carole GAUTHIER, la commune envisage l'acquisition de la parcelle cadastrée BD 775 sise 51 avenue de la Gare à Saint-Leu-la-Forêt (95320) au prix de 200 000 € net vendeur.

En effet, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2017, cette parcelle a fait l'objet d'un emplacement réservé C10 destiné à l'élargissement du parc de stationnement à proximité de la gare.

A l'unanimité, le conseil municipal décide :

- de procéder à l'acquisition amiable de la parcelle cadastrée BD 775 d'une surface de 250 m² sise 51 avenue de la Gare à Saint-Leu-la-Forêt (95320) au prix de 200 000 euros, étant précisé que les frais et honoraires auxquels pourrait donner lieu cette acquisition sont à la charge de l'acquéreur et que les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien sera ou pourra être assujéti seront acquittées par l'acquéreur à dater du jour où l'acquisition sera définitive.

- d'acquérir ce bien auprès de la société ICF Novedis SA dont le siège est situé 70 rue de l'Aqueduc à Paris (75010), représentée par sa présidente Carole Gauthier.
- d'autoriser le Maire ou son premier adjoint à signer les actes relatifs à cette acquisition.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme le Maire remercie ses collègues puis lève la séance à 21 heures 45 minutes.

Le Maire



Sandra BILLET

Affiché à la porte de la mairie en application de l'article L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales