

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE
DE
TOURNON-SUR-RHÔNE
Ardèche



PROCES - VERBAL N°31

DE LA REUNION

DU CONSEIL MUNICIPAL

--oOo--

JEUDI 5 JANVIER 2012

18 HEURES 30

TOUTE CORRESPONDANCE DOIT ÊTRE IMPERSONNELLEMENT ADRESSÉE À M. LE MAIRE

B.P. 92 - 07301 TOURNON-SUR-RHÔNE CEDEX - Téléphone : 04 75 07 83 83 - Télécopie : 04 75 07 83 89

Le cinq janvier deux mille douze, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de TOURNON-SUR-RHONE, régulièrement convoqué le 26 décembre 2011 s'est réuni dans la salle de ses délibérations, sous la présidence de M. Frédéric SAUSSET, Maire.

Présents : M. SAUSSET, Maire - Mme BANCEL, M. BARRUYER, Mme LONGUEVILLE, M. BARBARY, Mme ANDRE, M. GAILLARD, Mme LAURENT, M. MESTRE, Adjoints - M. DIABI, Mme EIDUKEVICIUS, M. DIAZ, Mme CHANTEPY, M. SANCHEZ, Mme JACOUTON, M. GOUDARD, Mme PARRIAUX, MM. J FAURE, BARAILLER, Mme CROUZET, MM. DAVID, MOURGUES, Mme VICTORY.

Ont voté par procuration : B FAURE, Mme MEYSENQ, M. BENOIT, Mme MALSERT, M. LEBLAN, Mme BURGUNDER.

Le Conseil Municipal désigne M. DIABI, l'un de ses membres, pour remplir les fonctions de secrétaire.

A l'ouverture de la séance, M. le Maire présente ses vœux de bonne année 2012 à toutes et à tous.

COMPTE RENDU DE LA REUNION PRECEDENTE

Le compte rendu de la réunion du 19 décembre 2011 est approuvé.

1 - CONSTRUCTION D'UNE HALLE/MARCHE COUVERT ET D'UN PARKING SOUTERRAIN SUIVANT LE DISPOSITION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA) ET CONVENTION DE MISE A DISPOSITION (CMD) - PLACE JEAN JAURES - SIGNATURE DES CONTRATS

M. le Maire apporte les précisions suivantes :

Pour permettre de redynamiser le centre-ville, la commune a engagé une étude de requalification du centre ancien dont l'une des orientations était le réaménagement de la Place Jean Jaurès et de la halle couverte.

Après avoir envisagé le recours à un emprunt, la possibilité d'un montage juridique novateur a été privilégiée : le bail emphytéotique administratif. Cette forme particulière de participation du public et du privé pour la construction de la halle et du parking souterrain Place J. Jaurès est apparue la plus adaptée.

Dans le cadre de cette procédure, la collectivité (bailleur) passe un contrat avec un partenaire privé qui va concevoir un investissement à vocation publique relevant de la compétence de cette collectivité sur la base d'un programme défini par celle-ci, le financer, le construire et ensuite le louer pour une durée minimale de 18 ans et maximale de 99 ans.

L'organisme privé est chargé de l'entretien et des grosses réparations du bien pendant la durée du bail. Au terme du bail, la collectivité devient propriétaire à part entière du bien, ce dernier ayant été entretenu par le locataire (emphytéote).

Le bail emphytéotique administratif présente les **avantages** suivants :

- Il permet de mobiliser des financements importants sous des délais courts là où la capacité financière limitée de la collectivité l'amènerait à étaler l'investissement. La Ville ne pourrait pas mobiliser une telle somme sous des délais courts.

- C'est le partenaire privé qui négocie les projets avec les architectes et les marchés avec les entreprises. Cela introduit beaucoup plus de souplesse et de rapidité dans la procédure.
- Le BEA oblige à une négociation entre la collectivité et la société privée pétitionnaire. Cette phase importante permet de rentrer dans le détail du dossier d'investissement et d'optimiser les choix architecturaux, techniques et les coûts des travaux.
- Lorsque les subventions de l'Etat et de l'Europe diminuent, ce qui est le cas actuellement pour les constructions publiques, le partenariat public-privé constitue une réponse face à des fonds propres forcément limités.
- Le coût des constructions étant fixé à la signature du bail, il ne peut pas y avoir d'avenant et donc de surprise par rapport au coût final de l'ouvrage.
- Le BEA permet également à la commune de ne pas assumer les contraintes liées au suivi du chantier inhérentes à la maîtrise d'ouvrage. Le recours à un tel dispositif évite ainsi de multiplier la passation de marchés publics (concours d'architecte notamment), leurs contrôles et leurs suivis.

En conclusion, le recours au BEA permet à la Ville de faire procéder à la construction d'une halle à usage polyvalent d'une superficie de 716 m² et d'un parking souterrain (100 places) qu'elle ne pourrait assumer financièrement via un emprunt, et cela dans une transparence et une maîtrise totale des coûts.

Par ailleurs, la Ville de TOURNON-SUR-RHONE souhaite conserver la jouissance des ouvrages à construire et notamment exploiter le parking souterrain. Pour ce faire, un second contrat appelé convention de mise à disposition est également conclu simultanément au BEA avec le même partenaire et pour la même durée et ce, moyennant un loyer.

Par délibération du 27 avril dernier, le Conseil Municipal a adopté le principe du B.E.A./C.M.D qu'il convient aujourd'hui de vous soumettre en vue de m'autoriser à signer ces contrats.

M. le Maire présente le projet sous forme de diverses projections et vidéos.

M. SANCHEZ demande si le décret du 22 octobre 2010 qui légifère sur les zones à risque impacte ce projet.

M. le Maire répond que l'aléa modéré est pris en compte.

En réponse à M. J FAURE au sujet du coût de ce projet, M. le Maire indique :

La durée du contrat est de 25 ans (hors période de travaux et de permis de construire).

Montant des investissements initiaux :

- Montant des investissements initiaux, hors frais financiers intercalaires (intérêts de préfinancement, commissions bancaires) : **3.200.925 € HT**, montant ferme non révisable.
- Estimatif des frais de préfinancement au stade de l'offre finale : 63 K€ (définitivement connu seulement à la mise à disposition des ouvrages)

- Estimatif des commissions bancaires au stade de l'offre finale : 83 K€ (définitivement connu seulement à la mise à disposition des ouvrages)

Coût global du contrat : Montant moyen annuel des loyers en valeur constante (date de valeur remise des offres soit novembre 2011), sur les 25 ans du contrat :

- Loyer financier L1, intégrant le coût des investissements initiaux et les frais de financement induits : montant estimatif prévisionnel, simulé sur la base des taux de marché du 28/10/11 utilisés pour la remise de l'offre finale : **225.218 € HT** (montant définitivement connu seulement à la mise à disposition des ouvrages).

- Loyer Gros Entretien Renouvellement L2 : Le GER désigne les obligations de gros entretien et de renouvellement à la charge de l'emphytéote : **22 716 € HT** (révisable annuellement à la hausse proportionnellement à l'évolution de l'indice BT01).

Loyer Maintenance L3 : **28 700 € HT** (révisable annuellement à la hausse selon le dernier indice connu :

- Loyer Frais de gestion du contrat L4 : **7500 € HT** (révisable annuellement à la hausse proportionnellement à l'évolution de l'indice « 1560120 IP de production des services aux entreprises pour les marchés français - services comptables).

Soit un montant annuel moyen estimatif global de **284 235 € HT**, simulé sur la base des taux de marché du 28/10/11 pour la composante L1.

Conditions relatives au préfinancement (phase de réalisation des ouvrages initiaux) et commissions bancaires :

- Intérêts de préfinancement bancaire calculés sur chaque décaissement sur indice EURIBOR 3 mois + marge bancaire 1,2%
- Commission de montage : 1,0% du montant à préfinancer
- Commission d'engagement : 1,0% du montant non encore consommé lors de chaque décaissement trimestriel
- Commission de dédit (sur éventuelle assiette de financement non consommée lors de la mise à disposition) : 0,05% du montant non consommé

Principales conditions pour le financement long terme (phase d'exploitation) :

- Taux déterminé par opération de swap de taux fixe contre EURIBOR 6 mois (page ISDAFIX 2) + marge : 1,7%
- Cristallisation anticipée du taux de financement long terme possible à tout moment entre la purge des recours (contrat, autorisations administratives...) et la date de mise à disposition définitive (risques liés à cette anticipation à charge de la Ville)

Les conditions financières susvisées sont valables jusqu'au 19 janvier 2012. Compte tenu du délai « standstill* », il est impératif que la signature du contrat intervienne au plus tôt 11 jours après la délibération rendue exécutoire par le contrôle de légalité. C'est la raison pour laquelle, le conseil municipal délibère ce soir.

** Le standstill est un délai suspensif entre la communication de la décision d'attribution du marché et la signature de ce dernier afin de permettre aux soumissionnaires d'engager, le cas échéant, une procédure de recours.*

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser M. le Maire à signer le contrat bail emphytéotique administratif et de la convention de mise à disposition avec la société AUXI+, ainsi que tous les documents y afférents.

M. DAVID demande ce que représente le loyer annuel de 284 235 € et quel est le montant non révisable correspondant aux travaux. Par ailleurs, il s'interroge sur le loyer de 1,00 € pour la mise à disposition du terrain, représentant pour lui « un cadeau » à l'emphytéote.

M. le Maire apporte les réponses suivantes :

- La somme de 284 235 € représente les quatre loyers (loyer financier, loyer gros entretien, loyer maintenance et loyer gestion).
- Le montant du loyer non révisable, correspondant aux travaux, s'élève à 225 318 €.
- En contrepartie de la mise à disposition du terrain d'assiette des biens, l'emphytéote verse au bailleur à la date de prise d'effet du contrat, une redevance annuelle d'un montant de 1,00 €. Ce loyer correspondant à la redevance du BEA est par nature symbolique puisque l'emphytéote réalise des ouvrages pour le compte du bailleur (la Commune), laquelle conserve l'exploitation du parking (pas de gestion déléguée), nécessitant la convention de mise à disposition en parallèle pour ce faire.

M. DAVID met en exergue que le coût annoncé ne correspond pas au coût réel du projet qui s'élève à 7 100 000 €. Il demande si la TVA va être récupérée, si un budget annexe sera établi et quelles sont les recettes escomptées.

M. le Maire répond que la TVA sera récupérée, les services fiscaux ayant fait part de leur accord ; qu'il n'y aura pas de budget annexe et que le stationnement payant de la place Jean Jaurès représente une recette d'environ 35 000 €/an, la Ville pouvant espérer le même montant.

M. DAVID remarque qu'aucune place de parking supplémentaire n'est créée. Il rappelle que son groupe a voté favorablement à l'acquisition d'une parcelle pour du stationnement gratuit. Il poursuit « vous enterrez 100 places de parking et vous ne gagnez pas un mètre carré de stationnement... Vous dépensez 7 millions, c'est énorme ; vous grevez le budget de la Commune pendant 25 ans ».

M. le Maire répond que la volonté municipale est de créer un espace public, dans le cadre d'une amélioration de quartier. Il souhaite développer l'attractivité du centre ville : logements, commerces, cadre de vie... et ainsi favoriser le lien intergénérationnel.

M. J FAURE intervient au sujet de l'aspect financier de ce projet, qui représente une amputation de 30 % des dépenses et s'interroge sur la pertinence de ce financement et du nombre de places de stationnement

M. le Maire rectifie : ce n'est pas 30 % du budget mais de l'excédent de fonctionnement annuel, 3 % du budget général. Il ne veut pas polémiquer en comparant les projets gendarmerie et Jean Jaurès et leur mode de financement. Il s'agit d'un choix politique d'aménagement urbain. Il précise que ce projet avait été envisagé sous le précédent mandat.

M. DAVID revient sur le financement de la gendarmerie :

- Montant de l'emprunt : 6 millions d'euros,
- Remboursement : 280 000 €/an,
- Montant des loyers : 380 000 €/an.

Le calcul prévoyait un remboursement sur 30 ans de 10 à 11 millions et un encaissement des loyers de 12 à 13 millions.

Selon lui, au pire la Ville gagne un million d'euros en 30 ans.

Quant au projet Jean Jaurès, il s'élève à 3,2 millions. Avec un remboursement de 284 235 €/an pendant 25 ans, la Ville dépense 7 millions : « Cherchez l'erreur ».

M. le Maire répond que dans le cadre de la requalification urbaine du centre ville, la création de logements va rapporter à la Ville directement ou indirectement des recettes nouvelles.

Il ne veut pas à nouveau opposer ce dossier à celui de la gendarmerie.

Mme VICTORY trouve ce projet trop métallique, minéral, qui ne fait pas l'effet de rassembler. Pour elle, ce projet fait très mode, mais n'apporte pas de convivialité ; il n'est pas agréable.

Mme BANCEL réplique que ce projet, pour l'instant « brut » sans mobilier urbain, est plus attractif qu'un parking.

Mme CROUZET trouvant que ce projet dénature la place, votera contre.

M. le Maire répète que ce projet crée de l'attractivité, si rien n'est fait le site de l'Hôpital sera toujours un lieu désaffecté dans 10 ou 15 ans.

M. BARBARY indique que « cette place est un parking avec un marché couvert, on ne peut rien faire comme manifestation. Cette place ne sert à rien ». Le marché couvert ne sert que le samedi matin et ce lieu ne peut pas être exploitable en l'état.

Ce projet, selon lui, permettra de développer le centre ville et de développer un nouveau lieu culturel.

En réponse à M. J FAURE, M. le Maire indique qu'il est difficile de faire apparaître un bâtiment (qui remplacerait la halle) qui n'existe pas à l'heure actuelle puisqu'une réflexion est à mener sur la destination de ce futur bâtiment (médiathèque uniquement ou médiathèque + logements...) pour permettre d'accentuer le caractère intergénérationnel de cette place.

S'en suit une discussion entre Mme VICTORY et M. le Maire au sujet de la Tourette et du projet de la précédente Municipalité de réhabiliter ce lieu.

La future médiathèque est appelée à devenir intercommunale. En termes de m² la Tourette serait insuffisante, c'est la raison pour laquelle la Ville part sur un bâtiment neuf.

Mme VICTORY reste convaincue que l'immeuble de la Tourette est suffisant et adapté pour accueillir la médiathèque.

M. BARBARY soulève le problème de l'accessibilité de la Tourette.

Suite à la mise au point avec AUXI+, M. J FAURE souhaite connaître le montant de l'effort financier consenti par le groupe, ainsi que le résultat des 35 points soulevés par notre AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) qui a fait un travail performant et remarquable (avocat juriste fiscaliste).

Par ailleurs, il souligne que le fait d'être soumis à une échéance financière (19 janvier), obligeant le Conseil à délibérer au plus tôt, est très désagréable.

Il conclut en indiquant qu'il trouve dommage qu'un seul projet ait été présenté.

M. le Maire reconnaît ne pas avoir réussi à obtenir une baisse du coût du projet. Quant aux 35 points soulevés, ils ont tous été acceptés par l'emphytéote.

M. BARRUYER indique « On ne peut pas parler de 7 millions. Quand on parle d'un projet, il s'agit du coût initial donc 3,2 millions. Un projet a un coût initial puis il y a des coûts de fonctionnement. C'est comme si pour la construction d'un gymnase on ajoutait le coût de fonctionnement, d'entretien et du crédit... ».

M. le Maire acquiesce aux propos de M. BARRUYER et explique que pour la gendarmerie, les coûts de gestion et d'entretien sont très importants. Ces coûts n'ont pas été estimés, ni pris en compte dans l'évaluation de l'investissement. Il espère « sortir de l'emprunt toxique pour déléguer la gestion de fonctionnement à un tiers », impossible actuellement compte tenu de l'emprunt gendarmerie.

Mme EIDUKEVICIUS intervient au sujet du stationnement payant et des 1 100 places payantes prévues dans le projet initial de la municipalité précédente, qui selon elle a créé un impôt supplémentaire pour les Tournonnais.

Un désaccord s'installe entre l'opposition et Mme EIDUKEVICIUS sur la mise en place du stationnement payant et du nombre de places initialement prévues, qui pour l'opposition n'a jamais été de 1 100 places.

M. J FAURE s'interroge sur le sens de circulation de la rue Gabriel Faure.

M. le Maire indique que le sens de circulation n'est pas arrêté. Il sera consécutif au projet. L'architecte souhaite affectivement changer de sens, mais il y a encore des interrogations par rapport à la sortie rue Thiers. Une expérience, au moment des travaux, pourra être tentée.

Par ailleurs, il est envisagé de restaurer la rue Gabriel Faure, axe majeur qui mène à la partie haute de la Ville.

M. DAVID interpelle M. MESTRE au sujet du taux de l'emprunt.

M. MESTRE indique que le taux correspondant est de 3,2 - 3,3 %, taux tout à fait satisfaisant. Les intérêts représentent à peu près le montant du prêt. Taux confirmé en fin de séance par MM. DIAZ et DIABI.

Délibération :

Par délibération n°55/2011 en date du 27 avril 2011, le Conseil Municipal a adopté le principe d'un Bail Emphytéotique Administratif (B.E.A.) pour permettre la réalisation d'un parking souterrain et d'une nouvelle halle couverte Place Jean Jaurès en vertu de l'article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales qui autorise expressément la conclusion de baux emphytéotiques en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Au terme de cette procédure et des critères spécifiés dans le règlement de consultation des offres, le groupe de travail composé d'élus de la majorité et de l'opposition a jugé que l'offre remise par la société AUXI+, 18 Rue de Dion Bouton 26200 MONTELMAR, représentée par son Directeur Général M. Carmine VIZZARI, répondait aux exigences de la Ville.

Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales précitées, il appartient à l'assemblée délibérante d'autoriser l'exécutif à signer le contrat de bail emphytéotique et la convention de mise à disposition portant sur ces équipements étant entendu que les caractéristiques principales de l'offre finale sont les suivantes :

*** caractéristiques de l'opération :**

- Réalisation d'un parking souterrain d'une capacité de 100 places
- Réalisation d'une halle couverte d'une superficie de 716 m² environ

*** caractéristiques financières :**

- Montant de l'investissement : 3.200.925,04 € HT
- Durée des contrats : 25 ans
- Loyer annuel de 284.235 € HT (montant prévisionnel calculé en fonction du taux connu fin octobre 2011) se décomposant ainsi :

1. Loyer financier L1 :

L'emphytéote est propriétaire des ouvrages et les met à disposition de la Commune moyennant un loyer annuel de 225.318 € qui deviendra fixe et définitif au jour de la mise à disposition des ouvrages et sera calculé en fonction :

- du coût définitif de l'assiette de financement actualisé au jour de la mise à disposition des ouvrages.
- du taux fixe qui sera calculé sur la base du taux de swap in fine/Euribor 6 mois majoré d'une marge de 1.70%.

2. Loyer Gros Entretien Renouvellement (GER) : L2

Le loyer L2 sera facturé une fois par an, en début d'année. Son montant est de 22.716 € HT révisable.

3. Loyer Maintenance : L3

Le loyer L3 sera facturé une fois par an, en début d'année. Son montant est de 28.700,00 € HT révisable.

4. Loyer Gestion : L4

Le loyer L4 sera facturé une fois par an en début d'année. Son montant est de 7.500 € HT révisable. Ce loyer comprend également la refacturation de la redevance annuelle de la mise à disposition du terrain dans le cadre du BEA d'un montant de 1€ H.T.

Le Conseil Municipal,

Compte tenu des éléments communiqués par le Maire concernant le déroulement de la procédure de passation du bail emphytéotique administratif et de la convention de mise à disposition tels qu'annexés,

Après en avoir délibéré, par 21 voix pour, 2 abstentions et 6 contre :

- **DECIDE :**

D'autoriser M. le Maire à signer le contrat bail emphytéotique administratif et la convention de mise à disposition avec la société AUXI+, ainsi que tous les documents y afférents.

- ° - ° - ° -

2 - COMMUNICATIONS DU MAIRE

Décisions prises suivant délégation du Conseil Municipal du 3 avril 2008

MARCHES REGIE

- Conclusion d'un marché selon la procédure adaptée, pour la télégestion, la supervision et le diagnostic permanent des ouvrages d'eau et d'assainissement, avec la société SAUR d'ANNONAY – Montant du marché :
 - . Tranche ferme offre de base : 29 868,00 € HT
 - . Tranches conditionnelles : 45 150,00 € HT
- Conclusion d'un marché selon la procédure adaptée, pour le renouvellement et l'installation de matériel électromécanique avec la société SAUR d'ANNONAY – Montant du marché :
 - . Tranche ferme offre de base : 46 080,00 € HT
 - . Tranches conditionnelles : 68 810,00 € HT
- Conclusion d'un marché selon la procédure adaptée, pour les missions d'études de vulnérabilité, de faisabilité, de diagnostic et de dimensionnement dans le domaine de l'eau potable, avec la société POYRY SAS de SAINT QUENTIN EN YVELINES (78) – Montant du marché :
 - . Tranche ferme : 16 800,00 € HT
 - . Tranches conditionnelles : 18 700 € HT

CESSIONS VEHICULES

- Cession à M. Luc LHERISSE du véhicule RENAULT B70 immatriculé 7622 NL 07, moyennant la somme de 800,00 €.
- Cession à M. Gérard BESSEAS du véhicule RENUALT MASTER immatriculé 8865 NA 07, moyennant la somme de 800,00 €.

Etat-Civil

M. le Maire adresse ses félicitations à M. Paul BARBARY pour la naissance de son petit-fils Titouan.

PPRI / TRIGANO

M. le Maire évoque la situation de TRIGANO par rapport au PPRI.

A l'heure actuelle, si cette usine n'a pas la possibilité de s'agrandir et d'assurer ses biens, quitterait TOURNON. Il est difficilement imaginable que le savoir faire tournonais se délocalise, 800 emplois sont concernés.

Suite aux courriers et aux différentes rencontres avec le Préfet, les services de l'Etat indiquent qu'il sera permis à TRIGANO de construire l'équivalent des surfaces déjà bâties. Pour autant, autour des bâtiments neufs, il y aura les accès pompiers et les parkings.

Quelque soit les travaux réalisés sur la digue, la bande de sécurité de 100 m mise en place le long du Doux demeurera dans son inconstructibilité. L'ensemble des produits finis de l'usine se situe dans cette zone, ce qui présente un risque de ne pouvoir assurer les biens de production.

Réunions

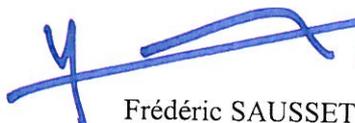
- Commission intercommunale du jumelage 18 janvier à 19 h, salle des commissions de Tain l'Hermitage
- Conseil Municipal 16 février (PLU)
1^{er} mars (DOB)
- Groupe de pilotage Halte Fluviale 16 janvier à 14 h 30
Mme CROUZET représentera l'opposition au sein de ce groupe de pilotage.
Elle présente ses excuses pour son absence le 16 janvier, Mme BURGUNDER pourra la remplacer.
- Vœux Population 6 janvier, à 19 heures
- Vœux Personnel 11 janvier, à 17 heures
- Vœux Conseil Général délocalisé 12 janvier, salle Georges Brassens, à 18 h 30
- Ste Barbe 14 janvier, à 9 h 30

_ ° _ ° _ ° _

M. le Maire lève la séance à 19 heures 50.

TOURNON-SUR-RHONE, le 6 janvier 2012

Le Maire,


Frédéric SAUSSET

