

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU VENDREDI 16 JUIN 2017 – 20H00

L'an deux mille dix-sept, le seize juin à vingt heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Baix, se sont réunis en séance publique, dans la salle du Conseil Municipal de BAIX, sous la présidence de M. Yves BOYER, Maire, sur la convocation adressée le 9 juin 2017.

Nombre de membres en exercice : 15 Présents à la séance : 8 Votants : 8 +5 pouvoirs

Membres présents : M. Yves BOYER, Mme Claudette FEROUSIER, Mme Paulette LAUVERGNAS, M. Pierre-Emmanuel LECLERE, M. Jean-Louis MARIZON, M. Marcel MERLE, M. Fabrice MILER, Mme Nathalie POINTET.

Membres excusés ayant donné procuration: Mme Amale CHABBERT (procuration à Mme Nathalie POINTET), Mme Oriana ERMANN (procuration à M. Jean-Louis MARIZON) , M. Jean-Marie MARTIN (procuration à M. Marcel MERLE) , Mme Julie SAMAIN (procuration à Mme Paulette LAUVERGNAS), Mme Emilie TAVERNIER (procuration à M. Yves BOYER)

Membres excusés : M. Athmane GUERBAS, M. Nicolas SAGNES.

Mme Nathalie POINTET est désignée pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance du 19 mai 2017 est approuvé à l'unanimité.

ORDRE DU JOUR

1. SDEA : AVENANT À LA CONVENTION DE MANDAT

Monsieur Le Maire rappelle à l'assemblée sa délibération du 7 mai 2015 par laquelle elle a confirmé sa décision de construire une nouvelle école sur le territoire de la commune, en vue de répondre à la réflexion engagée sur les problèmes d'organisation et de fonctionnalité de l'école primaire et la possibilité, en prenant en compte les dynamiques démographiques, les questions d'accessibilité, d'économies d'énergie et tous les aspects liés au fonctionnement des activités scolaires et périscolaires :

- de rénover les bâtiments actuels ;
- ou de construire une nouvelle école, niveau maternelle et élémentaire.

Cette réflexion a impliqué de se doter d'une vision d'ensemble concernant les bâtiments communaux, afin d'étudier les possibilités de réhabilitation et, à défaut, de construction, tout en valorisant le bâtiment actuel pour d'autres usages.

Ainsi, dans le cadre de la mission d'accompagnement et d'aide à la décision qu'il lui a été confié, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de l'Ardèche a établi une étude de faisabilité, dont les conclusions sont les suivantes :

- l'école actuelle étant située en limite de zone R, fortement exposée aux risques, son extension est donc impossible à l'Est comme au Nord sur la parcelle adjacente. L'étude a donc conclu, au vu des contraintes du site avec le PPRI, à l'impossibilité d'une extension sur place.

- l'étude de faisabilité a conclu sur la création d'une nouvelle école. Cette solution permettra, en effet, de maintenir l'accueil des enfants dans les locaux actuels pendant les travaux et son implantation, sur la zone où se trouve actuellement le plateau multisports, permettra le maintien de l'école au cœur du village.

Le programme de ce projet de création d'une nouvelle école pouvant accueillir 150 élèves environ et disposant d'une cantine scolaire susceptible de recevoir 60 à 70 rationnaires environ, intègre aussi :

- 2 classes maternelles et 4 classes primaires,
- une cantine scolaire avec office pour réchauffage de plats avec une ligne de self adaptée aux enfants,
- des espaces communs, des cours, préaux et parvis,
- divers salles,
- le déplacement du plateau sportif existant par une reconstruction d'un multisport sur un cours de tennis existants.

Son coût a été estimé à 2.250.000 € H.T. et 2.700.000 € T.T.C., le planning d'exécution devant s'étaler sur 40 mois.

Enfin, au regard des moyens humains et techniques dont la commune dispose pour mener à bien l'opération, celle-ci a estimé opportun de faire appel à un maître d'ouvrage mandataire, conformément aux dispositions du titre 1er de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique (loi MOP).

Pour réaliser cette opération, ladite collectivité a sollicité le concours du S.D.E.A. qui l'a accepté et les conditions de cette intervention du S.D.E.A. ont été définies par convention en date du 1^{er} juin 2015, convention à laquelle ne sont pas applicables les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 Juillet 2015 relative aux marchés publics en application de son article 17, la commune étant membre du S.D.E.A..

Cette convention a arrêté les programmes, budget, délai d'exécution et mode de financement de l'ouvrage, tels que définis par le maître de l'ouvrage.

Pour son financement toutes les subventions possibles ont été recherchées notamment auprès de l'Etat (DETR) et du Département (Ardèche Durable).

Lors de la mise au point du projet, le maître d'ouvrage a souhaité apporter des améliorations au projet en vue de satisfaire au mieux les utilisateurs, corriger quelques oublis de la part de la maîtrise d'œuvre et insérer des compléments de programme relatifs aux demandes du corps

enseignant aussi il est nécessaire de revoir l'enveloppe global du projet, ci-après détaillée en annexe 1 de la convention de l'avenant.

Ces évolutions ainsi que leurs incidences sur le mode de financement doivent être insérées, par avenant, dans la convention de mandat.

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération confiée au S.D.E.A. est portée de 2.250.000,00 € H.T. à 2.340.000,00 € H.T. soit 2.808.000,00 € T.T.C., dont 67.923,30 € H.T. et 81.507,96 € T.T.C. de rémunération du mandataire,

Monsieur le Maire donne ensuite connaissance du projet de rédaction de l'avenant N°1 à la convention de mandat à intervenir pour fixer les obligations respectives des deux parties élaborée sur la base des différents éléments retracés ci-dessus, puis invite le Conseil municipal à l'adopter, étant précisé que le Bureau Syndical du SDEA, pour sa part, l'adoptera lors de sa prochaine séance.

Après en avoir délibéré et statué, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, à **l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Approuve** l'avenant n°1 à la convention de mandat à intervenir entre la commune de BAIX et le S.D.E.A. pour l'aménagement de sa nouvelle école en vue de fixer les obligations respectives des deux parties, telle qu'elle lui a été présentée ;
- **Autorise** Monsieur le Maire à la signer ainsi que tous documents afférents.

2. LOGEMENT ANCIENNE CURE

2.1. DÉTERMINATION DES LOYERS ET DEPOT DE GARANTIE

Le bail emphytéotique conclu entre l'Association Logement Vallée du Rhône (ALVR) et la commune concernant la réhabilitation et la gestion locative des 4 appartements de l'ancienne cure prend fin au 30 juin 2017 ; de même concernant les baux conclus entre l'ALVR et les locataires.

Aussi, il convient de conclure de nouveaux baux d'habitation Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 à compter du 1^{er} juillet 2017 avec les locataires en place.

Les diagnostics obligatoires seront réalisés: état de l'amiante, performance énergétique (DPE), diagnostic de surface habitable « loi Boutin », constat de risque d'exposition au plomb (Crep), état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de fixer les montants des loyers et charges, à l'identique, soit :

1. Logement rdc	Loyer hors charges mensuel :	184,15 €
T2 30 m ²	Provision sur charges :	12,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	196,15 €

2. Logement rdc	Loyer hors charges mensuel :	262,35 €
T3 55,12 m ²	Charges mensuelles :	14,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	276,35 €
3. Logement 1 ^{er} étage	Loyer hors charges mensuel :	338,49 €
T4 91,47 m ²	Provision sur charges :	23,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	361,49 €
4. Logement 2 ^{ème} étage	Loyer hors charges mensuel :	241,44 €
T2 47 m ²	Provision sur charges :	16,00 €
	Soit un loyer charges comprises :	257,44 €

Les loyers seront versés à terme échu.

Modalités de révision : à la date anniversaire du bail ;

Trimestre de référence de l'IRL : le dernier trimestre publié à la date de signature du bail.

Il propose également de fixer le dépôt de garantie à un montant correspondant à 1 mois de loyer, hors charges.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Approuve** le maintien des montants des loyers à l'identique, et les modalités de révision, tels que décrit ci-dessus ;
- **Fixe** le dépôt de garantie à un montant correspondant à 1 mois de loyer, hors charges.
- **Autorise** Monsieur le Maire ou le mandataire à signer les baux.

2.2. CONVENTION DE MANDAT DE GESTION AVEC SQUARE HABITAT

Sur proposition des conseillers municipaux délégués ALVR, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de transférer la gestion locative à Square Habitat, à compter du 1^{er} juillet 2017. Le mandat pourra être confié pour une durée de 3 ans, renouvelable tacitement annuellement.

Le mandataire percevra des honoraires fixés à 6,88 % HT + TVA au taux en vigueur des sommes encaissées, payables mensuellement et qui pourront être prélevés directement sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte de la Commune.

En cas de mise en location ou relocation, la part des frais de négociations (visite, rédaction bail...) incombant au locataire s'élèvera à 6 % HT + TVA au taux en vigueur, la part incombant au bailleur s'élèvera à 7 % HT + TVA au taux en vigueur du loyer annuel de base hors charge dans la limite du plafond réglementaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Décide** de confier la gestion locative des logements de l'ancienne cure à Square Habitat selon les modalités définies ci-dessus ;
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les conventions de mandat de gestion et tous documents y afférant.

2.3 ASSOCIATION LOGEMENT VALLÉE DU RHÔNE (ALVR) : RETRAIT D'ADHÉSION

Le retrait d'adhésion au 30 juin 2017 s'accompagnera du reversement de 50 % de la cotisation 2017.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Décide** le retrait d'adhésion à l'association Logement Vallée du Rhône (ALVR) au 30 juin 2017, qui s'accompagnera du reversement de 50 % de la cotisation 2017.

3. AVENANT À LA CONVENTION DE TRANSMISSION PAR VOIE ÉLECTRONIQUE DES ACTES SOUMIS AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver l'avenant à la convention de transmission par voie électronique des actes soumis au contrôle de légalité, avenant qui concerne les actes budgétaires.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Approuve** l'avenant à la convention de transmission par voie électronique des actes soumis au contrôle de légalité ;
- **Autorise** Monsieur le maire à signer ledit avenant ;

4. CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

La Commune de Baix voit certains bâtiments de la partie nord de son centre bourg se dégrader très fortement. Ces bâtiments anciens font l'objet d'arrêtés de péril et la commune s'apprête à se substituer aux propriétaires pour faire les travaux nécessaires de mise en sécurité. La commune souhaiterait que la puissance publique puisse maîtriser ces biens en vue de leur rénovation ou requalification. Les immeubles sont situés le long de la RD 86, en partie nord. Ils sont d'une hauteur de R+2 avec combles, et mitoyens aux immeubles environnants. L'état de ces immeubles est très vétuste et dégradé ; Certains ont cependant, un intérêt architectural et patrimonial. A la connaissance de la Commune, ils ne font pas l'objet d'une occupation régulière ou permanente.

Dans cette partie urbanisée, le projet communal consiste à maintenir un usage d'habitat, et partiellement d'espace public, si la reconstruction ne devait être que partielle. A ce stade, la commune ne s'interdit pas d'étudier différentes emprises ou formes de bâtiment afin d'obtenir une construction de qualité, qui puisse offrir des logements désirables pour de nouveaux habitants, tout en s'intégrant au tissu urbain historique. De plus, le secteur est partiellement concerné par le PPRI en cours, ce qui demandera aussi une certaine souplesse dans la programmation architecturale du projet. D'autre part, les immeubles étant dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, la Commune sollicitera l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce projet de rénovation urbaine sera repris dans le PLU. Actuellement la commune, du fait de la caducité du POS, est revenue au RNU et ne dispose plus du Droit de Prémption Urbain. Elle ne peut donc se lancer dans la maîtrise du site, car ne disposant pas de l'ensemble des outils nécessaires. En parallèle, la Commune s'est rapprochée d'EPORA pour l'aider dans l'étude, la maîtrise et éventuellement faire des travaux de démolition ou confortement du site. L'intervention foncière de la Commune doit être aujourd'hui confortée par un outil réglementaire : la création d'une Zone d'Aménagement Différée sur les 800m² environ (au sol) que représentent les immeubles impactés. La maîtrise foncière risquant d'être longue, tout comme la procédure de PLU, la procédure permettra de retrouver une capacité de préemption sur ce site, et de maîtrise des prix, sur le long terme.

La ZAD est définie par les articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle peut être créée par Arrêté Préfectoral. L'outil est ainsi créé pour une durée de 6 ans, renouvelable une fois. Au sein d'un périmètre défini, le titulaire du Droit de Prémption, désigné dans la présente délibération peut se porter acquéreur de tout foncier nécessaire à la réalisation du projet répondant aux motivations de la ZAD. Le titulaire peut également déléguer ce droit à l'EPORA, en vertu L. 213-3 et L. 240-1

Deux plans de localisation sont présentés en séance (en annexe).

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L 210-1, L 212-1 et suivants, L 221-1 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Entendu l'exposé de M. le Maire après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Demande** la création pour une durée de 6 ans, d'une Zone d'Aménagement Différé sur le périmètre figurant sur le plan annexé à la présente délibération afin de permettre par le droit de préemption, sur la base des motivations précédemment exposées, et du périmètre qui sera annexé à la présente délibération, comprenant les parcelles incluses dans le tracé délimité sur ce plan, ayant pour objet d'acquisition et la rénovation/requalification des biens s'y trouvant, en vue de recréer une offre de logements, et répondant aux objectifs des opérations d'aménagement, définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme : la lutte contre l'insalubrité et la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat (réalisation de logements H.L.M...).

Le droit de préemption sera exercé au bénéfice de la Commune de BAIX.

5. EPORA (ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'OUEST RHÔNE -ALPES) : CONVENTION D'ÉTUDES ET DE VEILLE FONCIÈRE

L'EPORA est un établissement public national compétent pour procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement.

L'EPORA est ainsi habilité à effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, à participer à leur financement.

Au nord du bourg, un ensemble d'immeubles anciens (800 m² au sol environ) sont inoccupés et dans un état particulièrement dégradé depuis plusieurs années. La commune souhaiterait, au-delà du péril depuis l'espace public, dû à la force de dégradation des toitures, pouvoir faciliter la rénovation ou la requalification de ces immeubles, afin de préserver le tissu urbain de cette zone.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal qu'EPORA étudie la faisabilité de ce projet et acquière les biens, le cas échéant.

Aussi, Monsieur le Maire propose sur la base d'un partenariat entre la Commune et l'EPORA, d'approuver la convention d'études et de veille foncière (en annexe). La participation au financement de ces études sera de :

- EPORA : 80 % de leur coût global soit un montant maximum de ces études fixé à 40.000€ HT ;
- la Commune : 20 % pour un montant maximum de 8.000 € HT.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et, **à l'unanimité des membres présents 8 voix + 5 pouvoirs pour :**

- **Approuve** la convention d'études et de veille foncière avec EPORA selon les modalités et financements décrits ci-dessus (convention en annexe) ;
- **Autorise** Monsieur le maire à signer ladite convention.

6. INFORMATIONS

- Préparation du bulletin municipal, qui sera distribué avant le 14 juillet.
- Présentation de la mise à jour du site internet avec une restructuration progressive des rubriques.
- Information sur la gestion des déchets en régie par la Communauté de communes et l'orientation vers une gestion unique avec des bacs de collecte pour l'ensemble des communes.
- Calendrier :

Remise des dictionnaires aux élèves de CM2 mardi 20 juin 2017 à 19h salle du conseil municipal.

Manifestation pour la fermeture de l'école vendredi 7 juillet.

Festivités du 14 juillet.

- Prochaine réunion du Conseil Municipal : à déterminer.

L'ordre du jour épuisé, la séance est levée à 22h30.