



Mairie de Montferrat
150, Place CA Pégoud
38620 MONTFERRAT

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 SEPTEMBRE 2021

L'an deux mil vingt et un, le trente septembre à vingt heures , le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Roland PERRIN-COCON, Maire.

Date de convocation : 24 septembre 2021

PRÉSENTS : PERRIN-COCON Roland -LEHNEBACH Annick - ACHARD Arnaud - ALESSI Joséphine – LEBARBIER Robert- MAZAUD-MOINDREAU Jessica - DUTRUC Alain- Laurent SUARD - JOSSERAND Pierre -GIGAREL Françoise -- Grégory CALLEJON- Jérôme FILLON - SCHMIDT Anja - RUEL Lydie (arrivée à 21 heures 30) - - Franck BENOIT-GUERINDON- Alain GARRIGUES- CHAVE Thomas- BELMONTE Yves .

ABSENTS EXCUSES : Myriam GIRERD- Lydie RUEL (pouvoir à Grégory CALLEJON jusqu'à 21 heures 30)

SECRETAIRE DE SEANCE : Joséphine ALESSI

NOMBRE DE MEMBRES : EN EXERCICE :	19
PRESENTS	17
VOTANTS	18

Introduction :

La mairie s'associe au deuil de Mireille Meunier-Carus pour le décès de sa maman et lui présente ses sincères condoléances.

Le Maire demande aussi au conseil municipal d'avoir une pensée et un temps de réflexion au sujet de la mort de Maxime Blasco, soldat français mort au combat au Mali, pour la défense de nos valeurs, de notre liberté et de notre façon de vivre en société.

Ordre du jour :

- 1) Délibération : demande de création d'un lieu intergénérationnel auprès de la Caisse d'Allocations Familiales
- 2) Délibération : Nouveau Règlement cantine scolaire
- 3) Délibération : Vente de la maison de la fontaine
- 4) Information : avancement du projet école (extension du bâtiment , procédure d'expropriation engagée)
- 5) Information : rencontre des professionnels de santé au sujet du projet de maison de santé pluriprofessionnelle
- 6) **Ajout d'une DELIBERATION : LOYERS DES LOCAUX MEDICAUX ACTUELS**

7) Questions diverses :

- Communication au sein du Conseil
- Demandes de remboursement enregistrées pour accès à la plage été 2021

APPROBATION CONSEIL MUNICIPAL DU 09 SEPTEMBRE 2021 : reporté en raison du manque de la feuille de signature du PV.

DELIBERATION : CREATION LIEU INTERGENERATIONNEL

Suite aux questionnaires adressés aux habitants et à la vue des retours, Le maire invite Joséphine ALESSI à informer le Conseil Municipal que la création d'un espace intergénérationnel est légitime sur notre commune.

Le dossier de soutien au développement de la vie locale sera déposé auprès de la Caisse d'Allocations Familiales, et passera en commission début octobre.

Joséphine Alessi donne des informations :

-retours des enquêtes : ados 15 retours dont 5 nominatifs, familles 76 retours dont 15 nominatifs. Les membres du CCAS ont fait une synthèse qui sera disponible sur le site de la commune.

-2 rencontres avec les habitants ont eu lieu le 17et 24 septembre pour échanger sur le projet il y a eu 23 participants.

- au vu des fortes demandes la création d'un lieu intergénérationnel est donc justifiée pour la commune.

Cette activité se déroulera à l'espace Michel FUGAIN.

Considérant l'importance des liens sociaux entre les différentes générations et la nécessité de rompre l'isolement,

Le Conseil Municipal

APPROUVE la création de ce lieu intergénérationnel sur notre commune.

AUTORISE le Maire à déposer le dossier auprès de la CAF.

Adopté à l'unanimité

DELIBERATION : APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CANTINE SCOLAIRE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Considérant qu'il convient d'approuver le règlement intérieur de la cantine scolaire,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'approuver le règlement intérieur de la cantine scolaire applicable aux usagers de l'école CA PEGOUD.

Le Conseil municipal et échange de vues et délibération,

ADOPTE le règlement intérieur de la cantine scolaire tel qu'il est annexé à la présente délibération,

AUTORISE le maire à signer le règlement intérieur de la cantine scolaire,

DIT que le règlement entrera en vigueur à compter de la rentrée scolaire 2021/2022

Chaque usager de la cantine scolaire prendra connaissance du présent règlement et devra s'engager à le respecter sous peine d'exclusion temporaire.

-Laurent Suard demande pourquoi fait-on payer le repas pour le premier jour d'absence lorsque l'enfant est malade ? C'est impossible car le système de réservation de Guillaud Traiteur ne le permet pas, et que les repas sont livrés très tôt le matin.

Le Maire précise que cette année 100 à 110 enfants mangent à la cantine contre 80 à 90 l'année dernière, et que la mairie va être amenée à renforcer l'effectif des agents de cantine entre 11 H ; et 13H30.

Il est fait remarqué qu'il n'y a que 2 agents pour surveiller la cour et que c'est peu.

Un exemplaire du présent règlement sera inséré sur le site internet de la commune Montferrat38.

Adopté : abstention : 1 (laurent Suard)

Pour : 17

DELIBERATION : MISE EN VENTE MAISON DE LA FONTAINE

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal sa délibération 20210408 du 30 avril 2021 qui décidait de la mise en vente de la maison de la FONTAINE à 140 000 euros net vendeur. Un mandat de vente exclusif a été signé le 05 Mai 2021 avec Madame REGNAULT Adeline de l'agence IAD France.

Un particulier s'est porté directement acquéreur auprès de la Mairie après la période d'exclusivité, sur un montant de 135 000 euros, avec la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour la division du tènement en deux appartements et la création d'ouvertures. Le tènement cédé comportant une cour accessible depuis la venelle des Lavandières et un garage donnant sur la place de la Fontaine, les conditions nécessaires pour la réalisation du projet de l'acquéreur existent, et l'autorisation d'urbanisme, sera étudiée avec le service instructeur du Pays voironnais.

Les honoraires payables à l'agence IAD France sont réduits de moitié et sont de 3500 € TTC.

Thomas Chave revient sur le dernier conseil municipal, où il est intervenu sur ce sujet en raison du manque de communication. Depuis lors, il a revu Arnaud Achard et ils ont convenu de modalités pour mieux communiquer et travailler.

Le Maire invite le Conseil Municipal à délibérer sur cette affaire.

Le Conseil Municipal, après échange de vues et délibération,
CONSIDERANT les articles L2241-1 et L 2122-21 du CGCT
CONSIDERANT que la vente était ouverte à tous
ACCEPTE le nouveau prix de vente du tènement immobilier à 135 000 euros
DIT que tous les frais et taxes relatifs à la vente seront à la charge de l'acquéreur
ACCEPTE de verser les frais de commission à l'agence immobilière s'élevant à 3 500 euros.
AUTORISE le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à cette vente et de signer tout document relatif à cette cession.

-Approuvé à l'unanimité

INFORMATION : AVANCEMENT DU PROJET ECOLE (EXTENSION DU BATIMENT, PROCEDURE EXPROPRIATION ENGAGEE)

Le Maire présente l'avancement du projet d'extension de l'école.

Rappel du programme arrêté :

Création 1 classe supplémentaire pour récupérer le dortoir
Création 1 espace AEJ pour Mercredis, Garderie et Congés scolaires
Création d'espaces ateliers / activités
Rassemblement Ecole et AEJ en un même lieu
Ajouter Commodités et circulations
Au total : 320 m2 envisagé sous forme d'extension modulaire posée sur la terrasse.

Etudes préliminaires :

Plusieurs actions sur ont été menées récemment :

- Rencontre de l'architecte-conseil du Tour du Lac ;
- Consultation d'architectes pour missions de dépôt du Permis de construire et Assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- Consultations d'entreprises générales réalisant les constructions modulaires ;
- Consultation de bureaux d'études pour mission de contrôle technique.

Nous avons eu 2 refus (1 par architecte et 1 par bureau d'études) pour ces missions en raison de la complexité du projet présentant des risques, et en raison du montage sous forme de conception-réalisation.

Complexité du projet :

Il apparaît que des compléments sont à apporter sur l'étude de faisabilité réalisée par Noveka :

- sécurité incendie : passage en catégorie 4 (capacité accueil > 200 personnes) qui exige une mise aux normes du bâtiment actuel ;
- accessibilité à l'étage pour plus de 100 personnes : obligation ascenseur à envisager ;
- sismicité : risques liés à pose de modules sur la terrasse à bien traiter ;
- charge au sol : capacité des colonnes ballastées existantes (fondations) à contrôler ;
- étanchéité : pose sur la terrasse de modules constructifs risque d'accroître les problèmes d'étanchéité si les précautions nécessaires en façade et sur les descentes d'eau ne sont pas prises.

La commune a souscrit, comme la loi l'y oblige, une assurance dommage auprès de SMABTP. Les entreprises ont quant à elle souscrit une assurance offrant les garanties de parfait achèvement, biennale et décennale.

Les problèmes d'étanchéité rencontrés depuis la réception de l'ouvrage ont amené la commune à faire jouer à plusieurs reprises les garanties de ces assurances, en particulier, l'assurance Dommage-ouvrage souscrite auprès de SMABTP. A ce jour, le rapport d'expertise réalisée par SMABTP n'est pas parvenu à la commune. Une relance a été faite. La commune demande à ce que SMABTP fasse réparer les fuites constatées en terrasse, et donne son accord pour la réalisation du projet d'extension en maintenant sa garantie sur la partie actuelle.

Montage sous forme de conception-réalisation :

Afin de réaliser un projet d'extension qui satisfasse les critères de performances énergétiques donnés par la directive RT-2012 majorés de 10 % au minimum, et de réaliser

le projet sans fermer l'école, la commune privilégie sa réalisation sous forme d'une construction modulaire avec conception-réalisation par une entreprise générale.

Cette façon de procéder permettrait d'intégrer les différentes missions du projet : esquisse, avant-projet détaillé, dépôt du permis de construire, et construction au sein d'un même cahier des charges pour appel d'offres selon le code des marchés publics.

La commune a missionné le service SAO de la CAPV pour réaliser les missions d'architecture et de maîtrise d'œuvre pour la construction du bâtiment actuel.

Madame Bernerd, architecte, travaillait à l'époque comme salarié de la CAPV et a réalisé ces missions avec l'aide d'un bureau d'études LOUISON STRUCTURES. Elle a peu d'expérience en matière de construction modulaire. Elle fait aujourd'hui valoir des droits artistiques et son engagement de responsabilité sur la garantie décennale se terminant en 2024. Toutefois, elle indique qu'elle pourrait abandonner ses droits artistiques d'architecte si elle était déchargée de toute responsabilité sur l'ouvrage actuel et sur son extension.

Les avis recueillis lors de la phase de consultation menée invitent à demander l'avis du conseil de l'ordre des architectes et à ce que la commune se fasse accompagner par une assistance à maîtrise d'ouvrage qualifiée.

Sur la demande d'expropriation pour l'acquisition du terrain en vue de la construction du bâtiment nécessaire pour l'extension de la cantine :

La préfecture a notifié, le 22 Septembre 2021, que le dossier de demande d'expropriation était complet et que la procédure était engagée. Compter un délai de 8 mois à partir de maintenant + recours éventuel.

La municipalité a également entendu le Comité démocratique qui considère qu'une information publique sur le projet est nécessaire. Elle a été prévue lors du dernier conseil, mais non encore entreprise.

En conséquence, il est retenu :

- de demander le complément de l'étude faisabilité à Noveka pour répondre aux questions techniques soulevées ;
- de rechercher un bureau d'études susceptible de réaliser la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le projet retenu ;
- de sursoir à l'information publique, qui a fait l'objet d'une délibération du dernier conseil. Cette information publique sera également utile pour l'enquête publique à venir prochainement dans le cadre de la procédure d'expropriation.

Thomas Chave indique que compte tenu de tous ces éléments, le projet va durer beaucoup plus longtemps que prévu. En particulier, il craint que l'assurance dommage ne prenne pas en charge les désordres du fait du projet d'extension, ni ne prolonge sa garantie avec l'extension du bâtiment. Il serait préférable de prendre tout de suite un avocat pour mettre en place les précautions et protections juridiques. Pour lui, l'expertise du désordre n'a pas été prise en compte.

Annick Lehnebach estime qu'une expertise par un cabinet indépendant en complément de celle réalisée par l'assurance Dommages est nécessaire. Par ailleurs, on est effectivement passé aujourd'hui à 2 projets : extension de l'école et AEJ.

Concernant l'information décidée lors du dernier conseil, il est retenu de procéder à une réunion publique dès que les incertitudes soulevées auront été levées.

Arrivée de Lydie Ruel à 21H30.

Pierre Josserand pose la question de savoir si l'on doit refaire la toiture de l'école ? Il s'agit de la réparation de la terrasse.

INFORMATION : RENCONTRE DES PROFESSIONNELS DE SANTE AU SUJET DU PROJET DE MAISON DE SANTE PLURIPROFESSIONNELLE

Le Maire informe le Conseil de l'avancement du projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP).

Une rencontre a eu lieu cette semaine entre leurs représentants (Dr ROY, Dr PERROT, Dr MONTIGNY et Elodie CODRON) et la Mairie (Roland PERRIN, Annick LEHNEBACH, Arnaud ACHARD, Thomas CHAVE).

Le Maire a rappelé que le Conseil municipal a débattu de ce projet à 2 reprises. D'abord, à titre d'information, dans sa séance du 14/12/20, puis à titre décisionnel dans la séance du 30/01/21, où l'inscription du principe d'une aide financière a été prise sur les années 2023 et 2024 concernant les locaux médicaux qui seraient vacants à l'ouverture de la MSP.

L'estimation avait alors été de 15 000 € par an sur 2 ans.

Ces éléments ont été rappelés lors de cette réunion et sont aujourd'hui confirmés dans la réunion du conseil.

Depuis, la municipalité a facilité et donné son accord au projet immobilier de construction d'un nouveau bâtiment avec pharmacie au RDC et MSP au 1^{er} étage.

Elle a également mis à disposition à partir de Juin, les locaux nécessaires aux réunions pour élaborer le projet de santé.

Aujourd'hui, 2 projets sont à distinguer :

- le projet de MSP qui selon les professionnels de santé médicaux et paramédicaux, devrait être déposé en fin d'année, pour entrer en activité début 2022.
- la construction du nouveau bâtiment qui vient de commencer. Les locaux actuels des médecins pourraient être libérés mi ou fin-2023.

Par ailleurs Madame Guyonneau, a aussi manifesté son intérêt pour acquérir les locaux actuels des médecins. Cette installation permettrait effectivement de conforter le pôle santé par la proximité des différents locaux médicaux et paramédicaux.

Mais, plusieurs questions se posent concernant la disponibilité de ces locaux et le prix de vente par la commune.

Les locaux ne seront disponibles que fin 2023, et Madame Guyonneau souhaite une réponse rapide pour son projet d'évolution.

Annick LEHNEBACH s'interroge sur la question de la revente de ces locaux qui pourraient être utilisés à d'autres fins, notamment peut être pour l'école.

Concernant les prix de revente, plusieurs estimations ont été faites, mais restent à compléter et examiner. La commission économie est autorisée à poursuivre les discussions avec Mme Guyonneau.

Ainsi, la municipalité continue d'apporter tout son soutien au projet de Maison de Santé Pluriprofessionnelle qui correspond aux besoins de santé des habitants et des environs.

DELIBERATION : LOYERS DES LOCAUX MEDICAUX ACTUELS

Le Maire expose au conseil que les loyers des locaux actuels occupés par les médecins et par les infirmières sont l'objet de baux établis à titre personnel avec les praticiens occupant ces locaux.

Les baux établis par l'étude notariale BAUD de LES ABRETS le sont sur la formule de locaux commerciaux et comportent une clause de révision des loyers en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC).

Il est précisé que le loyer n'a jamais fait l'objet de ladite indexation.

Ceci a été relevé lors d'un contrôle réalisé par le service de recette-perception des finances, et obligation a été faite à la commune de se mettre en conformité en appliquant l'évolution indiciaire prévue au bail, ou bien de modifier le bail par délibération du conseil municipal. Les parties se sont réunies et ont convenu que le loyer fera l'objet d'une révision sur la base de l'indice ILAT, sans effet rétroactif.

En tenant compte de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), le montant total des loyers à compter du 01/08/2021 s'élève à 1 748.69 euros par mois, montant qui sera réparti entre les différents co-locataires, selon la répartition en vigueur.

Le Conseil Municipal, après échange de vues et délibération,

CONSIDERANT le projet de création d'une maison de santé pluriprofessionnelle par les professionnels de santé installés sur la commune,

CONSIDERANT l'intérêt de cette création pour la satisfaction des besoins de santé des habitants de la commune, et plus généralement du bassin de vie,

CONSIDERANT l'article 57A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

ACCEPTÉ de ré-évaluer le montant des loyers conformément à l'indice ILAT sans effet rétroactif.

AUTORISE le Maire à signer à cet effet la modification des baux, et tout document relatif à cette modification.

Vote : Pour : 17

1 abstention (Roland PERRIN-COCON).

QUESTIONS DIVERSES :

1 - Communication et méthode de travail du conseil ;

Il convient de mieux préparer les délibérations du conseil avec la rédaction de notes de présentation des délibérations qui seront envoyées avec l'Ordre du jour.

Cela permettra aux membres du conseil qui n'auraient pas eu une information de se renseigner avant la tenue du conseil. Nous déciderons en exécutif des notes à préparer.

Par ailleurs, une commission interviendra à tour de rôle pour présenter l'avancement de ses travaux.

Le samedi matin reste consacré aux échanges et débats entre les membres du conseil, à partir de 9 H.

2 - Demandes de remboursement enregistrées pour accès à la plage été 2021 : reporté

3 - Comment avez-vous prévu d'organiser la réunion des nouveaux arrivants :

Une réunion d'accueil est en cours d'organisation le 23/10 avec présence des associations et des membres du Conseil Municipal.

4 Planning annuel des manifestations : La réunion des associations destinée à établir le programme des manifestations de 2022 aura lieu **Samedi 6 Novembre à 10 H.**

A Montferrat, le 06 octobre 2021

Le Maire,
Roland PERRIN-COCON.

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Montferrat, France. The stamp contains the text 'MAIRIE DE MONTFERRAT' and 'FRANCE'. Overlaid on the stamp is a large, stylized black ink signature.