



Lentilly, le 19 septembre 2017

NOTES DE SYNTHÈSE

Conseil Municipal du 26 septembre 2017

1. Convention générale de recomposition foncière entre la commune et l'EPORA (Nicole VAGNIER)

EPORA est un établissement public national à caractère industriel et commercial chargé de missions de service public.

EPORA est compétent en vertu de l'article L312-1 du Code de l'Urbanisme et de son décret constitutif n° 98-923 du 14-10-1998 modifié, pour procéder à toute acquisition foncière et toute opération immobilière et foncière de nature à faciliter l'aménagement.

Il est ainsi habilité à effectuer des études et les travaux nécessaires à leurs accomplissements et le cas échéant à participer à leur financement. L'intervention d'EPORA au bénéfice des collectivités relevant de son périmètre d'intervention a été précisé dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention 2015-2020, dont les orientations ont été arrêtées par son conseil d'administration en décembre 2014 en retenant quatre axes d'intervention :

- ✓ Développement des activités économiques et recyclage des friches industrielles,
- ✓ Recomposition urbaine et habitat
- ✓ Contribution aux grands projets structurants
- ✓ Participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles.

EPORA intervient pour assurer les opérations de recomposition foncière dans les secteurs stratégiques co-définis avec les collectivités locales, dans le but de livrer dans des délais pouvant aller jusqu'à 10 ans, des unités foncières composant l'épuisement progressif des stocks fonciers. C'est sur ces principes que la commune et EPORA ont décidé de baser leur coopération dont les modalités sont exposées dans la convention ci-jointe.

Au mois de juin 2017, cette convention a déjà été approuvée, à l'unanimité, par notre Conseil uniquement pour le tènement LAURENT.

Nous vous demandons d'adopter cette convention et d'autoriser madame le Maire à la signer.

PJ : projet de convention

2. Autorisation donnée au maire de subdéléguer le droit de préemption que lui avait confié le Conseil municipal (délibération du 22/09/2014) (Nicole VAGNIER)

Par délibération (D14-73) en date du 22 septembre 2014, le Conseil municipal a décidé de déléguer à Madame le Maire l'exercice du droit de préemption défini au 21° alinéa de l'article L2122-22 du CGCT.

Un bien immobilier situé 1 place de l'Eglise, cadastré BV 21 d'une superficie de 619 m² est en vente au prix de 364 000 €.

La municipalité pense qu'il serait intéressant de préempter ce bien dans lequel se trouve un commerce alimentaire. Madame le Maire s'est rapprochée d'EPORA pour une éventuelle préemption du bien. EPORA a répondu favorablement à cette demande.

Afin de rendre possible la préemption par l'EPORA du bien décrit ci-dessus, **le Conseil municipal doit autoriser madame le Maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA pour cette opération.**

PJ : plan

3. Garantie d'emprunt ERILIA (Nicole PAPOT)

Par courriel en date du 5 mai 2017, dans le cadre de l'opération Villa Ruby – située à l'angle de la route Napoléon et la RN7, la société ERILIA nous informe qu'elle réalise une opération de construction de 18 logements locatifs répartis comme suit :6 T2 – 9 T3 – 3 T4 – 12 garages en sous-sol et places de parking.

Conformément à la réglementation, les emprunts nécessaires à cette opération doivent faire l'objet d'une garantie des collectivités locales.

La Communauté de communes, le Conseil départemental et la commune pourraient garantir ceux-ci à hauteur de 50 % pour le Département, 25 % pour la Communauté de communes et 25 % pour la commune.

Nous vous demandons, au titre de la commune de Lentilly de prendre en charge 25 % de la somme globale soit

	Montant	Durée d'amortissement	Taux d'intérêt	Progressivité des annuités	Périodicité des échéances	Modalité de révision	Montant garantie par la commune soit 25%
PLUS	904 519,00	40 ans	1,35%	0,5%	Annuelle	DL	226 129,75
PLUS FONCIER	534 878,00	60 ans	1,23%	0,5%	Annuelle	DL	133 719,50
PLAI	312 885,00	40 ans	0,55%	0,5%	Annuelle	DL	78 221,25
PLAI FONCIER	185 021,00	60 ans	1,23%	0,5%	Annuelle	DL	46 255,25

4. Garantie d'emprunt SCIC Habitat Rhône-Alpes (Nicole PAPOT)

Par courrier en date du 31 août 2017, la société SCIC Habitat Rhône Alpes nous informe qu'elle réalise une opération de construction en VEFA de 32 logements (24 PLUS et 8 PLAI) situés résidence les Carolanne sise 147 RN7.

Conformément à la réglementation, les emprunts nécessaires à cette opération doivent faire l'objet d'une garantie des collectivités locales.

La Communauté de communes, le Conseil départemental et la commune pourraient garantir ceux-ci à hauteur de 50 % pour le Département, 25 % pour la Communauté de communes et 25 % pour la commune.

Nous vous demandons, au titre de la commune de Lentilly de prendre en charge 25 % de la somme globale soit

	Montant	Durée d'amortissement	Taux d'intérêt	Progressivité des annuités	Périodicité des échéances	Modalité de révision	Montant garantie par la commune soit 25%
PLUS	1 287 9788,00	40 ans	1,35%	0%	Annuelle	DL	321 994,50
PLUS FONCIER	897 684,00	60 ans	1,14%	1%	Annuelle	SR	224 421,00
PLAI	554 892,00	40 ans	0,55%	0%	Annuelle	DL	138 723,00
PLAI FONCIER	313 078,00	60 ans	1.14%	1%	Annuelle	SR	78 269,50

5. Personnel (Nicole VAGNIER)

A) Départ à la retraite – achat de deux bons cadeaux

Le régime juridique applicable aux cadeaux offerts par les communes à leurs agents quittant le service, à l'occasion de leur départ à la retraite, n'a pas encore été déterminé.

Bien que cette qualification varie selon l'analyse qui en est faite par les juridictions, le juge des comptes demande au comptable de disposer d'une délibération de la Collectivité locale décidant de l'octroi de cadeaux aux agents.

Deux agents ont fait faire valoir leurs droits à la retraite. Il s'agit de madame Jocelyne PAILLASSEUR et de monsieur Pascal GOYON qui ont quitté la collectivité depuis respectivement le 1^{er} septembre 2017 et le 1^{er} mars 2017.

Il est demandé au conseil municipal d'octroyer à ces deux agents un « cadeau de départ à la retraite » sous forme de bons d'achat d'une valeur de 500€.

B) Création de postes suite à avancement de grade

Lors du Conseil municipal du 28 mars 2017, les Conseillers ont décidé de créer des postes afin de nommer des agents par le biais de l'avancement de grade, à hauteur du respect des quotas. A compter du 5 mai 2017, les quotas d'avancement sont supprimés, il est donc proposé au conseil municipal de créer les postes correspondants aux agents qui peuvent y prétendre :

- ✓ 3 postes au grade d'adjoint technique principal de 2^{ème} classe à temps complet
- ✓ 1 poste au grade d'adjoint administratif principal de 2^{ème} classe à temps complet

La nomination des agents suite à un avancement de grade sera applicable après avis favorable de la Commission Administrative Paritaire (CAP). Après la nomination de l'agent dans

son nouveau grade, il sera procédé à la suppression du poste de celui-ci après avis du Comité Technique.

Il est donc proposé de créer les postes indiqués ci-dessus, et de supprimer en parallèle le poste actuellement pourvu par l'agent promu.

C) Création d'un poste au cadre d'emploi d'adjoint d'animation à temps non complet 31.85h/35h

Afin de répondre aux besoins du service de l'école maternelle, le nombre d'heures d'un agent titulaire doit être augmenté.

Il est donc demandé au conseil municipal de créer un poste appartenant au cadre d'emploi d'adjoint d'animation à temps non complet 31.85h/35h et de supprimer, après avis du comité technique, le poste d'adjoint d'animation à temps non complet 24h30/35h00.

D) Création d'un poste au cadre d'emploi des agents de police municipale (catégorie C) à temps complet

Le chef de service de Police municipale a fait sa demande de mutation pour la ville de Lyon.

Afin de pouvoir étudier toutes les possibilités pour son remplacement, **il est demandé au conseil municipal de créer un poste appartenant au cadre d'emploi des agents de police municipale à temps complet.**

E) Adhésion au service de médecine statutaire et de contrôle (centre de gestion du Rhône) au 1^{er} janvier 2018

Le CDG69 propose aux collectivités de bénéficier des services d'un médecin agréé pour assurer des visites médicales d'embauche et/ ou des visites médicales de contrôle de la justification des arrêts de travail (contre-visites) et/ ou des expertises médicales préalables à l'octroi ou à la prolongation d'un temps partiel thérapeutique et/ ou des expertises préalables à la saisine de la commission de réforme pour avis sur l'imputabilité au service d'un accident ou d'une maladie professionnelle, la consolidation de cet accident ou maladie ou l'aptitude de l'agent concerné, ainsi que de conseils aux employeurs en matière de lutte contre l'absentéisme.

Ce service est accessible contre une cotisation annuelle s'élevant à 0.025% de la masse salariale de l'effectif total pour les collectivités affiliées (hors régime indemnitaire des fonctionnaires et charges patronales). En contrepartie, la collectivité bénéficie d'un droit de tirage lui permettant de faire réaliser un nombre de visites d'embauche et/ ou de contrôle de la justification des arrêts, dans la limite de 8% de son effectif total permanent.

Ce service permettrait à la collectivité d'être en contact direct avec un médecin agréé expérimenté en matière de contrôle médical et sensibilisé aux enjeux de la politique RH des employeurs publics comme à ceux liés à la santé au travail.

La cotisation 2018 s'élèverait à environ 310 €.

Nous vous proposons d'adhérer au service de médecine statutaire et de contrôle à partir du 1^{er} janvier 2018.

6. Vente du bien immobilier situé 11 place de l'Eglise (Jean GONDARD)

La délibération du 26 juin 2017 avait décidé de confier au Maire la recherche d'un acheteur pour l'appartement situé 11 place de l'Eglise.

Une publicité a été effectuée par affichage et de plus placée sur le site du bon coin et le site municipal.

Le critère unique de vente, déterminé par le Conseil municipal était : vente au plus offrant.

Plusieurs candidats se sont manifestés, et le plus offrant, Monsieur BERTHIER a proposé la somme de 102 550 €.

Conformément à la délibération numéro D17-55 du 26 juin 2017, nous vous proposons de :

- ✓ **vendre à monsieur Marc Eric BERTHIER ce bien immobilier composé d'un appartement de 42 m² avec 9 m² de combles, une cave et une place de stationnement)**
- ✓ **de fixer le prix de vente à 102 550 €, les frais d'acte étant en sus,**
- ✓ **d'autoriser Madame le Maire à signer tout document relatif à cette transaction, dont le compromis de vente et l'acte définitif de vente à intervenir.**

7. Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (Nicole VAGNIER)

Synthèse de la loi du 2 août 2015 (modifiée par différentes lois successives et divers décrets)

A) Le droit de préemption commercial

Le droit de préemption commercial a été mis en place pour permettre à une collectivité territoriale de se substituer à un acquéreur lors de la vente d'un bien en vue de maintenir la diversité des commerces et de l'artisanat

Le droit de préemption s'exerce donc à l'occasion des ventes des fonds artisanaux, des fonds de commerces, des baux commerciaux, mais également des terrains portant ou destinés à porter des commerces ou des ensembles commerciaux d'une surface de vente entre 3 000 et 10 000 m².

B) Délimitation du périmètre

Lorsqu'une commune décide d'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, elle doit soumettre pour avis son projet de délibération à la chambre de commerce et d'industrie ainsi qu'à la chambre des métiers et de l'artisanat.

Ce projet doit être accompagné d'un projet de plan délimitant le ou les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et un rapport. Les deux chambres doivent faire part de leurs observations dans un délai de deux mois.

Une fois approuvée, la délibération devra être affichée en mairie et insérée dans deux journaux d'annonces légales.

C) Mise en œuvre du droit de préemption communal

A l'intérieur du périmètre de sauvegarde, chaque cédant doit, sous peine de nullité, effectuer auprès de la commune une déclaration préalable de cession

Cette déclaration doit préciser :

- ✓ le prix
- ✓ les conditions de la cession du fonds ou du bail.
- ✓ l'activité de l'acquéreur pressenti,
- ✓ le nombre de salariés du cédant et la nature de leur contrat de travail.

A cette déclaration doit être joint le bail et le chiffre d'affaires précisant si la cession porte sur un fonds ou un bail. Le titulaire du droit de préemption pourra ainsi prendre sa décision de préempter en toute connaissance de cause.

La loi indique que le défaut de déclaration entraîne la nullité de la vente

En ce qui concerne la vente d'un terrain, si celui-ci est situé également en zone de droit de préemption urbain ou en ZAD, la déclaration est faite sur le formulaire de la DIA de droit commun, dans le cas contraire, le formulaire spécifique doit être utilisé.

La **commune dispose d'un délai de deux mois** à compter de la réception de la déclaration préalable **pour notifier soit sa décision d'acquérir** aux prix et conditions indiqués dans la déclaration préalable, soit son offre d'acquérir aux prix et conditions fixés par l'autorité judiciaire, soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption.

En cas de désaccord sur le prix et les conditions de vente, la commune peut, dans les 2 mois de la réception de la déclaration préalable, saisir le juge de l'expropriation.

Pour les terrains, l'évaluation est plus simple, elle se réfère aux données immobilières classiques. Copie de la déclaration préalable doit être adressée, dès sa réception, par le maire aux services des Domaines en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis

La consultation du service des Domaines est obligatoire, avant acquisition, pour les ventes de fonds de commerce d'un montant supérieur à 75 000 € (y compris par voie de préemption). Pour les baux, le seuil est de 12 000 euros. Rien n'est prévu pour les fonds artisanaux.

D) Rétrocession du fonds ou du bail préempté dans un délai de deux ans

Dans un **délai de deux ans** à compter de la cession, la commune doit trouver un repreneur, commerçant ou artisan en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'appareil commercial.

Dans le cas de terrains préemptés, il s'agira de disposer d'un projet commercial alternatif favorable au commerce de proximité.

Si la rétrocession n'est pas intervenue à l'expiration du **délai de 2 ans** à compter de la prise d'effet de l'acquisition par le titulaire du droit de préemption, **l'acquéreur évincé**, dans le cas où son identité a été mentionnée dans la déclaration préalable, bénéficie d'un **droit de priorité d'acquisition**.

En ce qui concerne le territoire de Lentilly, un rapport concernant l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité a été effectué.

Ce rapport a été transmis à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône, ainsi qu'à la

CCI de Lyon Métropole afin de recueillir leur avis.

Ces deux organismes ont émis un avis favorable à l'instauration d'un périmètre de sauvegarde.

Nous vous sollicitons afin de décider d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

PJ : rapport

8. Changement de membres de deux commissions municipales (Agnès RIFFLART)

Suite à l'arrivée au sein du Conseil municipal de Madame Catherine SELO, nous l'avons interrogée afin de connaître ses souhaits d'intégrer la commission municipale de son choix.

Par retour, Madame Catherine SELO nous a fait part de son choix pour la Commission Cadre de Vie.

Proposition :

Madame Catherine SELO intégrerait la Commission Cadre de Vie en lieu et place de Madame Virginie CHAVEROT. Madame Virginie CHAVEROT intégrerait la Commission Culture en lieu et place de Madame Muriel DAS NEVES.

9. Rapport de la CLECT (Nicole PAPOT)

Par délibération en date du 16 février 2017, la Communauté de communes a fixé la composition et le règlement intérieur de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT)

Par délibération en date du 28 mars 2017, le Conseil municipal a désigné les représentants de la commune à cette Commission.

La loi NOTRe a transféré au 1^{er} janvier 2017 la compétence relative aux zones d'activités économiques aux Communautés de communes.

La CLECT a procédé, lors d'une réunion, à l'évaluation des charges transférées relatives aux zones d'activités économiques suivantes :

- ✓ Zone du Cornu – FLEURIEUX sur L'ARBRESLE
- ✓ Zone de la Mine – SAINT PIERRE LA PALUD
- ✓ Zone des Roches – COURZIEU

Le rapport de la CLECT, qui a suivi cette réunion, a été adopté à l'unanimité par le Conseil communautaire le 30 août 2017. Il appartient maintenant à chaque commune membre d'approuver ce rapport.

PJ : rapport

10. Décisions prises dans le cadre de l'article 2122-22 du CGCT.