



COMMUNE DE VALERGUES
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL de la séance du conseil
municipal du 28 juillet 2014

Monsieur le Maire demande au Conseil d'observer une minute de silence en hommage aux victimes de l'accident d'avion au Mali

1. Approbation du procès-verbal des séances du 23 juin 2014.

Mr Eloi MARTINEZ s'abstient

2. Représentant Commission Locale évaluation transfert charges

La commission locale d'évaluation des transferts de charges, créée entre les communes et la communauté d'agglomération est chargée de valoriser les transferts de compétences réalisés et ainsi permettre un juste calcul des attributions de compensation. Elle est composée de membres de conseils municipaux des communes concernées. Chaque commune dispose d'au moins un représentant.

Cette commission a été créée en conseil d'agglomération du 22 mai 2014.

Le conseil doit désigner son représentant. Le conseil valide la candidature de Philippe BOCQUET.

3. Admission en non-valeur de créances.

Monsieur le Trésorier de Castries nous signale que certaines créances restent impayées malgré les poursuites effectuées par ses services. Il sollicite l'admission en non-valeur des sommes irrécouvrables pour un montant total de 91 470 euros, correspondant à des participations pour non réalisation d'aires de stationnement.

Monsieur le Maire propose au Conseil de refuser l'admission en non-valeur et demande au Trésorier de relancer les poursuites envers ces débiteurs.

4. Aménagement ZAC Roselières : Choix de la procédure Et autorisation de signer toute pièce nécessaire à la procédure

Le processus de création de la ZAC est maintenant achevé : 112 logements dont 20 % en logements locatifs aidés et 10 % en primo-accédant (le dossier est consultable en mairie).

Cette opération a été conduite de 2009 à 2013 par Hérault Aménagement Sur l'ensemble du périmètre de la zone, 45 % des terrains sont des propriétés de la puissance publique (principalement le Conseil Général suite à des opérations de préemption par la commune et revente ainsi que de façon résiduelle à la commune

Désormais, la décision de lancer l'opération est entre les mains du u conseil ; Plusieurs aménageurs ont pris contact avec les élus pendant la période d'élaboration du dossier de création.

Un élément nouveau et majeur vient d'intervenir lié à notre entrée dans l'Agglomération du Pays de l'Or.

la communauté d'agglomération du Pays de l'Or est actionnaire majoritaire d'une Société Publique Locale d'Aménagement : L'Or Aménagement.. Lors de notre entrée au sein de l'agglomération, notre commune est devenue actionnaire par le rachat de parts à la commune de Mauguio.

Cette société (SA) au capital social public est l'outil opérationnel de l'intercommunalité. Son expérience est grande, elle intervient dans deux grands domaines de compétences :

- Des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage : pour la réalisation de bâtiments publics, suivi d'études urbaines et espaces publics

- Les concessions d'aménagement : L'Or Aménagement devient aménageur et réalise le projet : acquisitions, suivi des études opérationnelles, réalisation des travaux et suivi de la commercialisation, tout cela dans une étroite collaboration avec la commune concédante :

Aujourd'hui, notre participation au capital de cette société nous permet de faire appel à ses compétences sans mise en concurrence.

Deux options sont alors possibles pour réaliser ce projet d'aménagement :

Option N° 1 : La commune lance une consultation pour le choix d'un aménageur.

L'ensemble des organismes précités va déposer un dossier de candidature. Suite à l'analyse des candidatures, la commune pourra retenir tout ou partie des candidats qui alors remettront dans un second temps une offre

comprenant un projet de concession y compris les modalités et le montant de leur rémunération ainsi qu'un projet de bilan financier.



COMMUNE DE VALERGUES
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL de la séance du conseil
municipal du 28 juillet 2014

Avantages : La commune aura un choix important.

Inconvénients : s'agissant d'un aménageur privé :

- Une procédure de consultation dont la durée est d'environ 6 mois.
- Il est possible que l'opération ne dégage aucun bénéfice financier pour la commune
- Le prix d'acquisition du foncier qui entraîne un prix de référence sur la commune plus élevé.
- Le suivi du projet en tant que concédant (contrôle des études, des travaux, des documents financiers, bilan de l'opération) incombe au seul service communal, dépourvu de technicien spécialisé (connaissance des élus et bonne volonté seulement).
 - Le contrôle financier de l'opération sera plus difficile.
 - Le prix de revente au m² dans le cadre du produit lot à bâtir pourrait être supérieur aux souhaits de la commune, telles que les études l'ont présenté (fourchette étude 280/300 € HT) ; annonce privée : autour de 350 € à 450 € (ces chiffres sont à confirmer).

Option N° 2 : Confier l'opération à la SPLA L'Or Aménagement sans mise en concurrence .

Obligations :

- Nécessité de garantir à 80% un premier emprunt d'environ 200 000€ par la commune pour engager la partie études opérationnelles.

Avantages :

- Suivi de l'opération de A à Z tant du point de vue juridique, administratif, financier que technique par des professionnels expérimentés.
- L'assurance d'un contrôle et d'une transparence sur tous les aspects de l'opération : schéma d'aménagement, nature des travaux, bilan financier.
 - Le programme global de l'opération, le prix de vente des terrains aménagés dans le cadre de lots à bâtir ou pour de l'individuel groupé sont débattus et validés par la commune de Valergues.
 - Le bénéfice de l'opération revient à la collectivité.
 - Le prix du terrain à bâtir s'inscrit dans les objectifs communaux.

Le conseil délibère sur l'option à retenir et autorise Mr le Maire à signer toute pièce nécessaire à la procédure.

OPTION N°02

Pour : 14
Contre : 03 (Karine Falco, Véronique Hillairet et Jean Louis SUAU)
Abstentions: 02 (Brigitte Escala et Eloi Martinez)

5. Tarifs régie des fêtes

Par délibération du 21 mai le conseil a créé la régie communale des fêtes. Il convient de compléter celle-ci en fixant le prix des boissons :

1.50 € par canette ou verre (soda, jus fruit, eau...), 1,00 € le verre de café , 10 € la bouteille de vin.

6. Motion contre la Baisse dotations Etat

L'Association des maires de France (AMF) a décidé d'engager une action collective de toutes les communes et intercommunalités de France pour alerter solennellement le gouvernement sur les conséquences de la baisse des dotations de l'Etat aux collectivités locales. Une motion de soutien à l'AMF est proposée. Elle demande

- Le réexamen du plan de réduction des dotations de l'Etat
- L'arrêt des transferts de charges et des mesures normatives, source d'inflation de la dépense
- Une réunion urgente d'une instance nationale de dialogue et de négociation pour remettre à plat les politiques publiques nationales et européennes impactant les budgets des collectivités locales.