

**CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 12 JANVIER 2012**

**Compte-rendu conformément
à l'article L 2121-25 du Code
Général des Collectivités Territoriales**

--==oOo==--

L'an deux mil douze, le douze janvier à dix neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Ville de Neuilly-Plaisance s'est réuni en assemblée sous la présidence de Monsieur Christian DEMUYNCK, Maire de Neuilly-Plaisance, à la suite de la convocation qui lui a été adressée le 05 janvier 2012 conformément à la procédure prévue par l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Membres composant le Conseil Municipal : -----33
Membres en exercice : -----33
Membres présents et/ou représentés : -----28
Membres absents : -----5

Secrétaire de séance :

Mme BRECHU

ÉTAIENT PRESENTS :

M. DEMUYNCK, M. PELISSIER, Mme SEIGNEUR, Mme BRECHU, M. PERROT, M. MALAYEUDE, Mme PELISSIER, M. VALLEE, M. BUTIN, M. FACON, M. PIAT, Melle RONDEAU, M. PEGURRI, Mme DIAS, Mme BONGARD, Mme DENAIS, Mme FUENTES, M. GARRIGUES, Mme CHOLET, M. CADET, Mme SOLIBIEDA, M. ADRIAENSSENS, M. LABOULAYE, Mme SUCHOD.

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. ALOY donne pouvoir à Mme CHOLET
Mme POGGI donne pouvoir à M. PELISSIER
Mme MIMOUN donne pouvoir à M. MALAYEUDE
M. LEOUE donne pouvoir à Mme SOLIBIEDA

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

M. HAMIDANI, Melle MARTEL, Mme GONNET, M. NERMOND, Mme DOUCET.

Le Conseil Municipal du 12 janvier 2012 a été préparé par :

I. Délégation des finances :

Maire-Adjoint : M. MALAYEUDE
Conseillers municipaux délégués : Mme MIMOUN, Mme CHOLET

II. Délégation des services techniques, travaux et espaces verts :

Maire-Adjoint : M. PERROT
Conseillers municipaux délégués : M. PEGURRI, M. PIAT

III. Délégation du personnel, de l'activité économique, du commerce et de l'artisanat :

Maire-Adjoint : Mme SEIGNEUR
Conseillers municipaux délégués : M. CADET, M. FACON

IV. Délégation du service urbanisme :

Maire-Adjoint : M. ALOY

Conseillers municipaux délégués : M. BUTIN, Melle MARTEL

V. Délégation des affaires sociales, solidarité entre générations, handicapés, crèches et santé

Maire-Adjoint : Mme POGGI

Conseillers municipaux délégués : M. NERMOND, M. GARRIGUES

Les différents points ont été débattus lors des commissions communales suivantes :

- Commission des finances :

Date : Mardi 10 janvier 2012

Présent : M. MALAYEUDE

Absents excusés : Mme MIMOUN, Mme CHOLET, M. LABOULAYE.

- Commission des services techniques, travaux et espaces verts :

Date : Mardi 10 janvier 2012

Présents : M. PERROT, M. PIAT, M. PEGURRI

Absent excusé : M. ADRIAENSSENS.

- Commission du personnel, de l'activité économique et de l'artisanat :

Date : Mardi 10 janvier 2012

Présents : Mme SEIGNEUR, M. CADET, Mme SUCHOD

Absent excusé : M. FACON.

- Commission urbanisme :

Date : Jeudi 22 décembre 2011

Présent : M. ALOY

Absents excusés : M. BUTIN, Melle MARTEL, Mme SOLIBIEDA.

- Commission des affaires sociales, solidarité entre générations, handicapés, crèches et santé :

Date : Vendredi 06 janvier 2012

Présents : Mme POGGI, M. GARRIGUES

Absents excusés : M. NERMOND, Mme DOUCET.

DÉCISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET EXECUTOIRES CONFORMEMENT A L'ARTICLE L 2131-1 DU MEME CODE :

- **Décision Municipale n°2011-208 du 28 novembre 2011 : Avenant n°1 à la convention de mise à disposition à titre gratuit de structures sportives situées à Neuilly-Plaisance entre l'Association Neuilly-Plaisance JUDO et la Ville de Neuilly-Plaisance.**

- **Décision Municipale n°2011-209 du 28 novembre 2011 : Convention de mise à disposition à titre gratuit de la piscine municipale située 2 bis Chemin Tortu à Neuilly-Plaisance à l'Etablissement Public de Santé de Ville-Evrard.**

- **Décision Municipale n°2011-210 du 28 novembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Marché de fourniture de papier à en-tête et enveloppes.**

- **Décision Municipale n°2011-211 du 28 novembre 2011 : Suppression de la régie de recettes pour la gestion de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage.**

- **Décision Municipale n°2011-212 du 28 novembre 2011 : Création de la régie de recettes et d'avances pour la gestion de l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage.**

- **Décision Municipale n°2011-213 du 28 novembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 30 du Code des Marchés Publics – Passation d'un contrat d'acquisition de prestation culturelle**

du mercredi 7 décembre au lundi 26 décembre 2011 à la Bibliothèque Municipale de Neuilly-Plaisance entre la Ville de Neuilly-Plaisance et Ludoreportages.

- Décision Municipale n°2011-214 du 05 décembre 2011 : Convention relative à la transmission des données des avis électoraux par internet à l'INSEE.
- Décision Municipale n°2011-215 du 26 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics - Contrat de location et de maintenance d'un photocopieur et d'une presse numérique pour les services de la Ville - Marché n°2010-010 – Avenant n°1.
- Décision Municipale n°2011-216 du 12 décembre 2011 : Convention de mise à disposition à titre gratuit d'un local communal situé 35 rue Danielle Casanova à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-217 du 19 décembre 2011 : Contrat de maintenance et d'assistance pour le contrôle d'accès de type biométrique en Mairie au Secrétariat de Monsieur le Maire.
- Décision Municipale n°2011-218 du 19 décembre 2011 : Contrat de location à titre exceptionnel et transitoire d'un logement communal de type F2, sis 1 boulevard Gallieni à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-219 du 19 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Avenant n°04 au contrat « Véhicules à moteur » souscrit auprès de la SMACL Assurances.
- Décision Municipale n°2011-220 du 19 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Assurance de la flotte automobile de la Ville de Neuilly-Plaisance et auto-collaborateurs.
- Décision Municipale n°2011-221 du 26 décembre 2011 : Création de la régie de recettes et d'avances pour la gestion des cautions des logements communaux.
- Décision Municipale n°2011-222 du 02 janvier 2012 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Marché pour la maintenance des installations de traitement de l'eau de la piscine municipale de la Ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-223 du 02 janvier 2012 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Marché pour l'évaluation de la qualité de l'air ambiant dans l'atmosphère de la piscine municipale de la Ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-224 du 26 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 30 du Code des Marchés Publics – Passation d'un contrat d'acquisition de prestation culturelle du samedi 14 janvier 2012, du samedi 10 mars 2012 et du samedi 12 mai 2012 à la Bibliothèque Municipale de Neuilly-Plaisance entre la Ville de Neuilly-Plaisance et l'association « Glossophonie (s) ».
- Décision Municipale n°2011-225 du 26 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Abonnement aux périodiques pour la Bibliothèque – Marché n°2008-101 – Avenant n°1.
- Décision Municipale n°2011-226 du 26 décembre 2011 : Contrat de location des locaux abritant la Trésorerie Principale sis 4 rue du Général de Gaulle à Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-227 du 26 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Contrat de mission de support technique pour le site Internet de la Ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-228 du 26 décembre 2011 : Contrat d'abonnement d'affichage publicitaire télévisuel pour la Ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-229 du 26 décembre 2011 : Marché conclu selon la procédure adaptée au titre de l'article 28 du Code des Marchés Publics – Fourniture de bouquets et de compositions fleuries pour la Ville de Neuilly-Plaisance.
- Décision Municipale n°2011-230 du 02 janvier 2012 : Contrat de maintenance de l'orgue de tribune de l'Eglise Saint-Henri.

Aucune observation n'étant formulée sur le compte-rendu de la précédente séance, Monsieur le Maire passe à l'ordre du jour.

I. SUBVENTION À LA MISSION LOCALE INTERCOMMUNALE ROSNY-SOUS-BOIS/NEUILLY-PLAISANCE.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean-Philippe MALAYEUDE, Maire-Adjoint Délégué aux finances,

Suite au courrier en date du 5 janvier 2010, la mission locale intercommunale Rosny-sous-Bois/Neuilly-plaisance a demandé de bénéficier d'une subvention pour l'année 2010 de Vingt Cinq Mille Euros (25 000 €).

Les actions principales de cette association sont orientées vers l'aide à l'insertion sociale et professionnelle des jeunes âgés de 16 à 25 ans sortis du milieu scolaire et habitant Rosny-sous-Bois ou Neuilly-Plaisance.

Cependant, il n'a été versé qu'un montant de Quatre Mille Cent Soixante euros (4 160 €) jusqu'en mars 2010, dans l'attente des négociations en cours avec la commune de Rosny-sous-Bois. De nouvelles dispositions ayant été convenues entre les deux communes, il est maintenant nécessaire de régulariser cette situation financière.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **APPROUVE** l'attribution d'une subvention exceptionnelle de Vingt Mille Huit Cent Quarante Euros (20 840 €) à la mission locale intercommunale Rosny-sous-Bois/Neuilly-Plaisance.
- **DIT** que la dépense sera inscrite au chapitre 65 à l'article 6574 fonction 90 au budget de la Ville 2012.

II. SUBVENTION EXCEPTIONNELLE A L'ASSOCIATION UNION DES COMMERÇANTS, ENTREPRENEURS, ARTISANS ET INDUSTRIELS PLUS (UCEAI+).

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean-Philippe MALAYEUDE, Maire-Adjoint Délégué aux finances,

Dans le cadre de la promotion du commerce local, l'association UCEAI+ a organisé à l'occasion des fêtes de Noël, des animations commerciales.

Afin de développer ses activités, cette association sollicite une subvention exceptionnelle de Mille Cinq Cents Euros (1 500 €).

Cette somme permet le financement d'une partie des animations de Noël : défilé aux lampions, promenades en calèche, distribution de cadeaux.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **APPROUVE** l'attribution d'une subvention exceptionnelle de Mille Cinq Cents Euros (1 500 €) à l'association Union des Commerçants, Entrepreneurs, Artisans et Industriels plus (UCEAI+).
- **DIT** que la dépense sera inscrite au chapitre 65 - article 6574 - fonction 025 du budget 2012 de la Ville.

III. MARCHE RELATIF A L'ECLAIRAGE PUBLIC ET A LA SIGNALISATION TRICOLORE – TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE MAINTENANCE, DE RENOVATION ET D'EXTENSION – MARCHE N°2010-057 - AVENANT N°1.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean PERROT, Maire-Adjoint Délégué aux services techniques, aux travaux et aux espaces verts,

Par délibération n°2010.11.103 en date du 4 novembre 2010, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer le marché cité en objet avec la société FORCLUM IDF dont le siège social est sis 2 rue Flora Tristan – BP 30012 – 93200 SAINT DENIS et son agence ZI du Coudray – 2 avenue Armand Esders – 93155 LE BLANC MESNIL CEDEX.

Par décision de l'associé unique, en date du 15 septembre 2011, la société FORCLUM IDF a changé de dénomination sociale, et est devenue EIFFAGE ENERGIE ILE-DE-FRANCE.

Il est à noter que ce changement n'engendre aucune modification de la personne morale, les coordonnées et SIREN restent inchangés.

Ainsi, EIFFAGE ENERGIE ILE-DE-FRANCE poursuit les activités précédemment exercées par FORCLUM IDF et assure l'exécution des contrats conclus dans les mêmes conditions.

Aussi, afin de contractualiser le transfert de ce marché passé avec FORCLUM IDF, il est nécessaire de procéder à la passation d'un avenant.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **APPROUVE** l'avenant à conclure avec la société EIFFAGE ENERGIE ILE-DE-FRANCE, dont le siège social est sis 2 rue Flora Tristan – 93200 SAINT DENIS et son agence ZI du Coudray – 2 avenue Armand Esders – 93155 LE BLANC MESNIL CEDEX.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ledit avenant.
- **PRECISE** que toutes les autres stipulations du marché non contraires aux stipulations de l'avenant, lesquelles prévalent en cas de contestation, demeurent applicables.
- **DIT** que cette délibération sera transmise à la société EIFFAGE ENERGIE ILE-DE-FRANCE et à Madame le Trésorier Principal de la Ville de Neuilly-Plaisance.

IV. RÉMUNÉRATION DES AGENTS RECENSEURS.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Nathalie SEIGNEUR, Maire-Adjoint Déléguée au personnel, à l'activité économique, au commerce et à l'artisanat,

Le recensement dans les communes de plus de 10 000 habitants s'opère, depuis 2004, de manière partielle chaque année et ce sur la base d'un échantillon d'adresses.

Cinq agents vont assurer les opérations de l'enquête 2012. Il convient en conséquence de déterminer les modalités de leur rémunération.

Outre la rémunération habituelle en fonction du nombre de bulletins collectés, il est possible de verser une prime de qualité aux agents afin d'améliorer le taux de logements enquêtés. Cette prime serait fixée en fonction de l'avancement de la collecte par rapport aux objectifs fixés par l'INSEE et décrits ci-dessus.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **FIXE** la rémunération des agents recenseurs comme suit :
 - 2,20 € par bulletin individuel collecté
 - 1,50 € par feuille de logement collectée

- **FIXE** une prime de qualité d'un montant maximal de 100 € qui sera versée en fonction de l'avancement de la collecte de chaque agent, à raison de :
 - 30 € si le taux de logements enquêtés en fin de 2^e semaine est supérieur ou égal à 55%
 - 30 € si le taux de logements enquêtés en fin de 3^e semaine est supérieur ou égal à 80%
 - 40 € si le taux final des fiches de logements non-enquêtés par l'agent est inférieur ou égal à 3%.
- **PRECISE** que la dépense sera imputée au chapitre 012 du budget communal.

V. APPROBATION DE L'AVENANT N°1 A LA CONVENTION POUR L'INSTALLATION D'UN RELAIS DE RADIOTELEPHONIE SUR UN TERRAIN.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Michèle CHOULET, Conseillère Municipale Déléguée à l'aide aux victimes, aux copropriétés et au logement,

La Ville de Neuilly-Plaisance et la société SFR ont signé une convention en date du 25 juillet 2011, conformément à la délibération n°2011.05.38 du 25 mai 2011, aux termes de laquelle la Ville de Neuilly-Plaisance a mis à disposition de SFR un emplacement de 23,85 m² sur la parcelle cadastrée numéro 3549, section C, située 27, rue Marguerite à Neuilly-Plaisance (93360), aux fins d'installer un site d'émission-réception.

Le 12 décembre 2011, une opération de fusion-absorption de la société SFR identifiée sous le numéro 403 106 537 RCS Paris, dont le siège social est situé 42 avenue de Friedland à Paris 8^e, a été diligentée par la société VIVENDI TELECOM INTERNATIONAL (VTI) identifiée sous le numéro 343 059 564 RCS Paris, dont le siège social se situe à la même adresse.

Un transfert universel du patrimoine devant s'effectuer, l'ensemble des actifs, personnels et des droits et obligations de SFR sera transmis à VTI. Cette dernière verra sa dénomination sociale modifiée et exercera son activité sous l'appellation « SFR ».

Aussi, les Parties ont souhaité modifier la convention du 25 juillet 2011 par la signature d'un avenant. Celui-ci porte notification de la modification du nouveau capital social et du nouveau numéro RCS de SFR, en raison de la fusion-absorption ci-avant définie. Toutes les autres dispositions de la convention en date du 25 juillet 2011, non contraires aux présentes stipulations, sont expressément maintenues.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 23 voix pour et 5 abstentions,

- **APPROUVE** ledit avenant entre la Ville de Neuilly-Plaisance et la société VIVENDI TELECOM INTERNATIONAL, qui exerce son activité sous l'appellation « SFR », en raison de la fusion-absorption ayant modifié le capital social et le numéro de RCS.
- **DIT** que toutes les autres dispositions de la convention en date du 25 juillet 2011, non contraires aux présentes stipulations, sont expressément maintenues.
- **PRECISE** que le présent avenant prendra effet dès sa signature et pour la durée restant à courir de la convention du 25 juillet 2011.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention.

VI. APPROBATION DE DEUX CONVENTIONS-TYPES ENTRE L'ETAT ET LA COMMUNE DE NEUILLY-PLAISANCE POUR LE CONVENTIONNEMENT DE 34 LOGEMENTS COMMUNAUX.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Michèle CHOULET, Conseillère Municipale Déléguée à l'aide aux victimes, aux copropriétés et au logement,

La commune de Neuilly-Plaisance dispose d'un patrimoine immobilier constitué, entre autres, de bâtiments à usage d'habitation dont elle est l'unique propriétaire ou de logements situés dans des immeubles soumis au régime de la copropriété.

La commune souhaite que les locataires de ces logements puissent bénéficier, en fonction de leurs conditions de ressources, de l'Aide Personnalisée au Logement.

La possibilité de bénéficier de l'APL nécessite la signature entre l'Etat et la commune d'une convention-type en application de l'article L351-2 du code de la construction et de l'habitation.

La convention est conclue pour une durée minimale de neuf ans et est renouvelée par tacite reconduction par période triennale.

En outre, les logements conventionnés sont comptabilisés dans le quota des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Neuf logements situés dans la Résidence du Val de Plaisance ont ainsi fait l'objet de la signature d'une telle convention le 15 juillet 2009.

Il est aujourd'hui proposé de signer deux conventions, l'une portant sur 32 logements communaux répartis dans différents immeubles, l'autre portant sur 2 logements supplémentaires situés dans la copropriété de la Résidence du Val de Plaisance.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **APPROUVE** les deux conventions-types N° 93/2011/2002-846/141 et N° 93/2011/2002-846/151 à conclure entre l'Etat et la commune de Neuilly-Plaisance pour le programme de conventionnement de 34 logements communaux au total.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les conventions ainsi que tout acte se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

VII. ACQUISITION DU LOT DE COPROPRIETE N°10 DANS L'IMMEUBLE SIS AU 66, AVENUE DU PRESIDENT ROOSEVELT.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Michèle CHOULET, Conseillère Municipale Déléguée à l'aide aux victimes, aux copropriétés et au logement,

La commune de Neuilly-Plaisance est propriétaire de plusieurs logements dans la copropriété du 66, avenue du Président Roosevelt.

Afin d'accroître son patrimoine dans l'immeuble, la commune a proposé à Monsieur BALALUD Christian d'acquérir le lot N°10 dont il est propriétaire.

Il s'agit d'un logement type F1 situé au 2^{ème} étage d'une surface d'environ 13 m² occupé actuellement par un locataire.

Après négociations, les parties sont convenues d'un prix de vente de Trente et Un Mille Quatre Cent Soixante Euros (31 460 euros).

Compte tenu de l'intérêt de cette opération,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **ACQUIERT** au prix de Trente et Un Mille Quatre Cent Soixante Euros (31 460 euros) le lot N°10 sis dans la copropriété du 66, avenue du Président Roosevelt (parcelle cadastrée section C N°1062) dont Monsieur BALALUD Christian est propriétaire et qui est actuellement occupé par un locataire.
- **DIT** que la dépense résultant de cette acquisition sera inscrite au budget communal, chapitre 21.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou le Maire-Adjoint dûment habilité à signer tout acte, notamment notarié, se rapportant à cette décision.

VIII. ACQUISITION DE LA PROPRIETE SISE AU 17, RUE DU GENERAL DE GAULLE (PARCELLE CADASTREE SECTION C N° 152).

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Michèle CHOULET, Conseillère Municipale Déléguée à l'aide aux victimes, aux copropriétés et au logement,

La propriété située au 17, rue du Général de Gaulle, quasiment en face de la mairie, représente une potentialité intéressante dans le cadre du projet de réaménagement urbain du centre ville.

France Domaine, par avis du 9 décembre 2011, a estimé la valeur de l'immeuble au prix de 1 083 900 (un million quatre-vingt-trois mille neuf cents) euros.

Monsieur CHOUAMIER Dominique, propriétaire de l'immeuble, a accepté de céder à la commune son bien moyennant le prix de 1 083 900 euros fixé par France Domaine à la condition que la signature de l'acte de vente intervienne au plus tard le 31 janvier 2012.

Compte tenu de l'intérêt public local qui s'attache à cette acquisition afin d'intégrer cette propriété dans les projets de requalification urbaine du secteur centre ville,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par 23 voix pour et 5 voix contre,

- **ACQUIERT** la propriété sise au 17, rue du Général de Gaulle 93360 Neuilly-Plaisance, parcelle cadastrée section C N°152, appartenant à Monsieur CHOUAMIER Dominique, au prix de 1 083 900 (un million quatre-vingt-trois mille neuf cents) euros et à la condition exprimée par le propriétaire.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou le Maire-Adjoint dûment habilité à signer tout acte, notamment notarié, se rapportant à cette décision.
- **DIT** que la dépense résultant de cette acquisition sera inscrite au budget communal, chapitre 21.

IX. MODIFICATION DES HORAIRES DE FERMETURE DES STRUCTURES PETITE ENFANCE.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal de l'annulation de ce point à l'ordre du jour.

X. DISSOLUTION DU SYNDICAT POUR L'ACQUISITION ET LA CONSTRUCTION D'UN CENTRE D'AIDE PAR LE TRAVAIL A ROSNY-SOUS-BOIS.

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur GARRIGUES, Conseiller Municipal Délégué aux crèches et au foyer de l'amitié,

En 1990, les villes de Pavillons-sous-Bois, Bondy, Les Lilas, Gagny, Rosny-sous-Bois et Neuilly-Plaisance se sont associées en un syndicat intercommunal pour créer un Centre d'Aide par le Travail destiné à la réinsertion sociale et professionnelle de personnes handicapées. Chaque commune contribue annuellement aux frais de gestion du bâti à hauteur de Mille Six Cent Soixante Six Euros et Trente Deux Centimes (1 666,32 €). L'activité de réinsertion est assurée par l'association APAJHR (Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés de Rosny).

Aujourd'hui, dans les faits, les services de la Ville de Rosny-sous-Bois gèrent seuls, au nom du Syndicat, le suivi du bâtiment.

La portée réduite de cette entité s'occupant uniquement de la gestion d'un bâtiment, contraste avec la lourdeur administrative imposée par ce groupement intercommunal (obtention d'un quorum suffisant, suivi d'un budget propre...).

Afin de simplifier la gestion quotidienne de ce bâtiment, la Ville de Rosny-sous-Bois demande aux communes membres de bien vouloir dissoudre le Syndicat et de l'autoriser à reprendre les biens de celui-ci ; les terrains ayant été initialement portés par la Ville de Rosny-sous-Bois et le Syndicat n'ayant plus d'emprunt en cours concernant cet établissement.

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **APPROUVE** la dissolution du Syndicat pour l'acquisition et la construction d'un Centre d'Aide par le Travail de Rosny-sous-Bois.
- **APPROUVE** la reprise des biens du Syndicat par la commune de Rosny-sous-Bois.

QUESTIONS ORALES

Monsieur le Maire donne la parole à Madame SOLIBIEDA :

Mme SOLIBIEDA :

Vous avez, pour le compte de la commune, acheté depuis 2000 un certain nombre de terrains et de logements.

Nous vous demandons de porter à notre connaissance le bilan financier de ces acquisitions, qu'elles se situent ou non sur la commune. Nous attendons donc une liste exhaustive d'actions d'acquisitions et de reventes. Nous vous demandons de nous préciser l'usage que vous comptez faire de ces biens immobiliers puisqu'il s'agit de fonds publics ?

Monsieur le Maire prend la parole :

Avant de vous transmettre ces informations, permettez-moi de vous rappeler que chaque année, je sou mets à l'approbation du Conseil Municipal, le bilan des acquisitions et cessions immobilières réalisées par la commune l'année précédente.

Si vous ne vous en souvenez pas, c'est peut-être parce que l'ensemble de l'opposition a quitté les deux dernières séances à l'occasion desquelles cette présentation a été faite.

Néanmoins, ces bilans précisent la localisation des biens, leur nature, leur superficie, leur prix ainsi que l'objet qui a motivé l'achat ou la vente.

Vous trouverez donc une copie de ces délibérations prises depuis 2001, portant sur les acquisitions faites entre 2000 et 2010.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame SOLIBIEDA :

Mme SOLIBIEDA :

La commune est Bailleur d'un parc de logements, nous vous demandons de porter à notre connaissance le détail exhaustif du nombre de logement concernés, qu'ils soient en location ou par Nécessité Absolue de Service, ainsi que les noms et professions des bénéficiaires, qu'ils soient agents de la collectivité ou non et les montants des loyers pratiqués pour chacun d'entre eux très précisément.

Par ailleurs, existe t-il une commission d'attribution des logements ? Qui y participe ?

Monsieur le Maire prend la parole :

Une fois encore, avant de vous transmettre les informations sollicitées, je souhaite vous informer que les attributions de logements sont formalisées par un contrat de bail et une décision municipale dont je vous fais lecture en préambule de chaque séance, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Votre question m'a toutefois permis de faire rechercher les règles qui régissent la communicabilité des noms des locataires ou occupants de ces logements.

Ainsi, par deux avis concernant d'une part, les logements sociaux d'une commune (avis n°20061099 du 16 mars 2006) et d'autre part, les logements de fonction de la ville de Paris (avis n°20064492 du 26 octobre 2006), la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA) a autorisé la communication de la liste de logements, sous réserve que soient occultées les mentions couvertes par le secret de la vie privée.

Elle a cité à titre d'exemple, l'identification des occupants, leur situation de famille ou encore leurs coordonnées.

J'ai donc décidé de ne plus faire figurer ces mentions sur la décision municipale. Elles ne figureront désormais que sur le seul contrat de bail.

Enfin, pour conclure sur ce point, il existe bien une commission d'attribution des logements. Les dossiers sont instruits et proposés par Mme GOUVERNET, responsable du logement et sont présentés à Mme POGGI, Mme CHOLET et moi-même pour décider de leur attribution.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame SOLIBIEDA :

Mme SOLIBIEDA :

Des Nocéens ont souhaité attirer notre attention sur un litige les opposant à la commune.

Depuis le 15 avril 2003, la commune loue à des particuliers des locaux destinés aux activités de dépôt, d'atelier et de garage, sis aux 23 et 25 avenue Kennedy à Neuilly-Plaisance. Un bail à louer a été consenti pour une durée de 6 ans, les Parties ne pouvant se donner congé qu'à l'expiration de celui-ci. Faute d'une demande de congé à échéance du bail par acte extrajudiciaire ou par lettre avec accusé de réception au moins 6 mois avant l'expiration

du bail en cours, ce dernier a été reconduit tacitement pour une durée égale à celle fixée, soit du 15 avril 2009 au 15 avril 2015.

Une demande de revalorisation de loyer, conformément aux termes du contrat, de votre Bailleur, vous est parvenue en août 2011 (le contrat stipule que celui-ci est réévaluable tous les ans selon l'indice national du coût de la construction et il n'avait pas été réévalué depuis 6 ans). Le 23 décembre 2011 (soit près de 5 mois après le courrier d'août qui vous avertissait de cette augmentation), vous lui répondez en contestant l'augmentation du loyer, alors qu'au 22 novembre vous lui répondiez tout simplement : « je vous informe que lesdits locaux ont été libérés et que vous pouvez en récupérer les clés aux horaires habituels d'ouverture de la mairie ».

A noter que les loyers d'octobre, de novembre et de décembre 2011, même si vous souhaitiez en contester la réévaluation, n'ont pas été réglés à ce jour, à notre connaissance. A ce propos, l'article 5 du contrat de bail à loyer prévoit en cas de non paiement du loyer une majoration de ce dernier de 15% à titre de clause pénale qui pourrait vous être opposée.

Vous-même Bailleur de nombreux immeubles à usage d'habitation, accepteriez-vous une telle attitude de vos Preneurs ?

En réaction à la demande insistante de votre Bailleur, vous opposez l'état des locaux, qui, selon vos écrits, en décembre 2011, « ne permet pas de préserver des objets délicats, dans un état satisfaisant ». Or, il est stipulé dans le bail à louer que vous avez signé et reconduit que :

- Le Bailleur délivre au Preneur des locaux et ses équipements dans l'état où ils se trouvent, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités préalablement à la conclusion du bail (article 7 du bail sus mentionné).
- Le Preneur accepte expressément de prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.
- Le Preneur sera tenu pour toute la durée du bail de maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de toutes réparations visées à l'article 1754 du Code Civil, de telle sorte qu'en fin de bail et plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien locatif.
- Le Preneur devra entretenir constamment en bon état chaudière, canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques (éclairage et les autres), les portes, les fenêtres, ferrures, serrures et crémones ; les sanitaires et l'ensemble des locaux.
- Le Preneur devra assurer par ses propres moyens et à ses frais tous les dégorgements des canalisations d'évacuations desservant les lieux loués.
- Le Preneur devra entretenir l'ensemble des peintures extérieures, fermetures, huisseries, etc...

Ainsi, votre signature pour le compte de notre collectivité au bas de ce contrat n'est-elle pas le gage, tout au moins juridique, que vous connaissiez l'état des locaux et que vous vous étiez engagés, à ce titre, à les entretenir ?

Vous contestez également « le montant du loyer (43 000 euros par an) et les frais induits par l'état de ce bâtiment, trop lourds et qu'en qualité de responsable des deniers publics vous ne pouvez faire peser sur le budget communal – et par conséquent, les contribuables – une telle charge ». Mais, n'êtes-vous pas suffisamment bien entouré, Monsieur le Maire, pour évaluer le coût à long terme d'une location telle que celle-ci ? Pourquoi alors, avez-vous reconduit ce bail pour une durée de six ans ?

De surcroît, Bailleur, vous-même, n'êtes-vous pas appelé à suivre l'augmentation des indices pour les appliquer à vos Preneurs ?

La réclamation de ces Nocéens semble fondée juridiquement au regard des clauses de ce contrat que vous n'avez pas respecté.

La Mairie, devra-t-elle se lancer dans un nouveau contentieux dont elle ne sortirait pas indemne au regard des engagements juridiques et financiers non respectés ? Etes-vous prêt à faire porter à notre ville un risque financier de plus 150 000 euros faute d'avoir su anticiper en temps et en heure l'échéance de ce contrat ?

Plutôt que de donner l'image d'une collectivité mauvaise payeuse et prendre le risque de faillir à une éthique nécessaire à une gestion rigoureuse et honnête, notre exécutif municipal ne devrait-il pas plutôt prendre le temps de trouver une solution amiable qui permettrait à la ville d'être inattaquable et de sortir intègre d'une telle situation ?

Par ailleurs, dans la situation actuelle des choses, le contrat ne pouvant selon ses clauses, être légitimement rompu, êtes-vous en mesure de nous assurer que toutes les polices nécessaires en terme de sécurité du bâtiment qui vous incombent en tant que Preneur (article 10 du contrat sus visé), sont encore valides et que les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux sont encore couverts ?

En effet, la couverture de ces risques relevant de votre responsabilité, en cas de sinistre, qu'advierait-il si les bâtiments à usage d'habitation qui jouxtent votre location et les particuliers qui les occupent étaient atteints ?

Monsieur le Maire, pourriez-vous nous éclairer sur ce litige et nous rassurer quant à l'issue de celui-ci ainsi que sur la protection des Nocéens et de leurs habitations attenantes à ces locaux ?

Monsieur le Maire prend la parole :

Ma décision est avant tout guidée par des considérations d'ordre budgétaire et je m'étonne que vous preniez le parti de défendre des intérêts particuliers. Pour information, ce bien est encore couvert par notre police d'assurance.

La ville a conclu en avril 2003, un bail à loyer avec le Cabinet d'Organisation et de Conseil en Entreprise (COCE), dont le gérant était Monsieur Jean-Claude PROVENCE.

Ce bail précise qu'il ne relève pas des dispositions relatives aux baux commerciaux, ni aux baux professionnels.

L'article 711 du Code Civil indique d'ailleurs qu'« on appelle bail à loyer, le louage des maisons et des meubles ».

L'objectif à cette époque était de trouver un lieu de stockage suffisamment grand pour entreposer du matériel et des véhicules et il était impossible au regard du faux plafond de se rendre compte de l'état réel de la toiture.

Très rapidement des problèmes de fuite sont apparus, endommageant le matériel.

J'ai donc fait valoir à l'époque une jurisprudence constante qui mentionnait que malgré les dispositions d'un bail mettant à la charge du locataire toutes les réparations tant locatives que foncières, les dégâts causés par la vétusté d'une toiture doivent être supportés par le bailleur.

Ainsi le Cabinet avait-il pris à sa charge des réparations sommaires.

En août 2007, une SCI a racheté ces locaux sans toutefois chercher à se présenter.

En mai 2008, de nouveaux problèmes de fuite ont encore endommagé le matériel composé en grande partie par les illuminations de Noël. Un sinistre a été déclaré auprès de l'assurance des propriétaires, qui nous a répondu qu'elle se rapprocherait de ses clients. Cette affaire a traîné comme c'est toujours le cas en matière de dégâts des eaux.

Malgré nos démarches, l'assurance n'a rien pris en charge et aucune réparation n'a été effectuée.

Le délai autorisé pour ne pas renouveler le bail était alors expiré.

Quelle ne fut pas ma surprise lorsque j'ai reçu une révision des loyers alors même qu'aucun travaux n'avait été entrepris, portant ainsi le coût de la location de ce bien vétuste à 3 527 euros TTC par mois, contre 2 848 euros TTC à l'origine (soit 42 300 euros par an pour 700 m²).

Ainsi à titre d'exemple, dans le cadre de recherche de locaux visant à transférer et regrouper des services municipaux, j'ai visité un local de 3 600 m² complètement isolé, tout équipé, y compris d'un monte charge pouvant supporter une tonne cinq qui est proposé à la location pour 90 000 euros par an.

J'ai donc décidé de mettre fin à ce bail dont le coût pour les Nocéens est exorbitant et qui me semble aujourd'hui abusif.

Il me faut encore préciser que si vous prétendez que nous ne respectons pas les clauses du contrat qui nous lie, de leur côté, les propriétaires ne respectent leur obligations qui relèvent du droit commun de louer un bien en bon état d'usage.

Pour conclure, la comparaison avec les locataires de la ville est bien entendu farfelue puisque la ville en qualité de bailleur, non seulement entretient ses biens, mais pratique des loyers dérisoires et n'impose aucun lien contractuel pour une durée aussi longue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h35.