

COMPTE-RENDU INTEGRAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 FEVRIER 2019

Le 11 février 2019, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 5 février 2019, s'est réuni salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Jean Paul BALCOU, Maire de Magny le Hongre.

Présents : Mesdames AUBEY, DENOYELLE, FLAMENT-BJARSTAL, HENRY-TAHRAOUI, HERIQUE, LAURENT, PEREZ-LOPEZ, RAMAGE, RENUCCI.

Messieurs BALCOU, BOUCHER, CHIONA, GUERIN, LAFITTE, MASSON, NOEL, PASQUIER, SCHILLINGER, RIBOURG, CHOUKROUN.

Absents excusés :
Madame MIKAËLIAN ayant donné pouvoir à M. PASQUIER
Monsieur MOUTY ayant donné pouvoir à M. BALCOU
Monsieur DAVID ayant donné pouvoir à M. RIBOURG
Monsieur LE CASTRAIN

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick SCHILLINGER

Monsieur le Maire demande l'autorisation d'ajouter un point divers à l'ordre du jour.

Pas d'opposition

Avant d'entamer l'ordre du jour, Monsieur le Maire fait un « retour » sur le grand débat national.

« J'adresse mes remerciements

- à Sandra HAKOUN qui a organisé ce débat, à qui je n'ai pas eu l'occasion de lui dire de vive voix.
- Aux meneurs de jeu des 4 tables rondes

Je rappelle :

- ✓ les réunions de quartiers
- ✓ le succès des pièces de théâtres
- ✓ forum des métiers

Les points 1 et 2 sont présentés par Monsieur le Maire

1. Compte-rendu du conseil municipal du 21 janvier 2019

Pas d'observation.

Adopté à l'unanimité

2. Décisions du Maire

Dans le cadre de la délégation du Conseil Municipal au Maire en date du 09 Avril 2014, dans les matières prévues à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, vous trouverez ci-après la liste des Décisions du Maire prises depuis le dernier Conseil Municipal.

Deux décisions concernent la culture et une décision concerne la Direction Générale

RECAPITULATIF DES DECISIONS DU MAIRE DE L'ANNEE 2019
Conseil Municipal du 11 Février 2019

Rubrique	Année	N°	Date	Objet	Montant HT du marché	Observations
Culture	2019	5	18/01/19	Passation d'un contrat de cession de droits de représentation pour le concert du groupe ALAM	2 500,00 €	/
Culture	2019	6	21/01/19	Passation d'un contrat de cession de droits de représentation pour le concert du groupe STABAR	1 700,00 €	/
Direction Générale	2019	7	21/01/19	Passation d'une convention pour une assistance juridique de la Commune dans le cadre de toute procédure précontentieuse, contentieuse ou de tout conseil afférent - AARPI Richer et Associés Droit Public	230 € HT / heure	/

Les élus prennent acte

3. Acquisition du local commercial de 220 m² situé au rez de chaussée d'un bâtiment, sis 10 rue de l'église

La parole est donnée à Madame Véronique FLAMENT-BJARSTAL qui va évoquer l'acquisition du local communal.

Une pièce est rajoutée sur table, pour comparer tous les prix en TTC.

« Afin de pouvoir poursuivre et achever l'aménagement du centre bourg, il nous est proposé d'acquérir les 220 m² du local commercial vacant. Il a été estimé à 612 000 € HT (soit 734 000 €).

Le promoteur, de son côté, est d'accord pour nous vendre le local mais pour cela, il doit racheter le bail du locataire soit 117 000 €. Le propriétaire nous propose donc de racheter le local à 823 000 € TTC

Si nous décidons d'acheter ce local, nous aurons des charges de copropriété de 1 106 €/an et une taxe foncière de 3 800 €. La transaction entrainera des frais de notaire de l'ordre de 9 000 €.

En ce qui concerne les travaux, il sera nécessaire de libérer le local de tous les équipements techniques en place (vitrine, climatisation...) Le propriétaire s'engage à retirer le matériel, à le vendre et avec le produit de la vente, il participera aux travaux d'aménagement interne du local.

Côté municipalité, on estime que le montant des travaux à réaliser, comme la séparation des différents réseaux, car on souhaite proposer 2 coques à la location, seront de l'ordre de 37 200 € TTC.

Je fais un récapitulatif des chiffres :
734 000 € - Estimation du local
117 000 € - Valeur de fonds de commerce
823 000 € - Prix de vente du local
37 200 € - Montant des travaux »

Monsieur le Maire remercie Madame FLAMENT et demande s'il y a des questions et des objections.

Madame FLAMENT précise que concernant l'utilisation de ce local, nous avons pris contact avec 2 locataires potentiels :

- ✓ Un, déjà présent sur la commune, est intéressé pour ouvrir un bar à vin avec une petite restauration
- ✓ L'autre, un brasseur de Thorigny, ouvrirait une petite brasserie. En complément de la vente de bière, il proposera une petite restauration avec diverses assiettes froides servies sur place.

L'idée est donc de diviser le local de 220 m² en deux et éventuellement occuper, plus tard, le domaine public, pour en faire une terrasse.

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations ou commentaires.

Monsieur MASSON intervient :

« Je vais répéter ce que j'ai dit en réunion ; je voudrais, avant de faire les travaux, avoir la promesse des bailleurs. C'est une précaution.

J'aimerais bien une participation du propriétaire aux frais et coûts des travaux concessionnaires. Il y en a pour près de 40 000 €. Initialement, ce local devait être en deux lots, il est donc souhaitable qu'il fasse un effort. Je rappelle mon intervention sur le stationnement : Si ça marche bien le week-end, on aura des problèmes. Il faudra donc voir ce point. »

Intervention de Monsieur NOËL :

« On a déjà beaucoup parlé de ce dossier. On fait le choix de positiver. Pour une partie d'entre nous, on soutient l'acquisition. »

Monsieur LAFITTE intervient :

*« J'avais fait part de mes observations qui n'ont pas changé depuis la réunion de travail de la dernière fois. Je ne suis pas contre le projet en lui-même, j'ai demandé, depuis le début, d'avoir les courriers d'engagement des banques, or il m'a été dit que ce n'était pas possible de la part des futurs locataires. Aujourd'hui, je m'abstiendrai, car je n'ai pas envie de démarrer à blanc. Ils ont des projets, ils sont motivés et heureusement, mais on n'a pas encore l'assurance qu'ils soient suivis à 100 % par les banques, à moins que l'on me démontre le contraire ce soir. C'est vrai que j'ai une gestion de *bon père de famille*, je le prends ce soir comme un compliment, après, je ne suis pas contre le projet en lui-même. »*

Madame FLAMENT répond :

« En ce qui concerne le bar à vin, il est déjà installé sur la commune, c'est l'actuel locataire des Marmottes, la crêperie en face de la mairie, qui est présent depuis 6 ou 7 ans sur la commune et, qui a un commerce qui tourne bien. On a regardé ses bilans et ses résultats. Il est intéressé pour la location d'un deuxième emplacement, pour un projet qu'il avait depuis un certain temps. Il avait envisagé ce projet à un autre endroit, mais celui-ci, en plein centre bourg, à proximité de sa crêperie l'intéresse particulièrement. Le deuxième locataire potentiel nous a adressé en mairie, un courrier confirmant son intérêt. On avait un certain nombre de questions d'élus, après l'avoir reçu, quant au fonctionnement de la brasserie. Il nous a été alors proposé une date, d'ici une dizaine de jours, pour visiter son exploitation actuelle.

Après, je peux entendre qu'aujourd'hui on n'a pas de réel engagement ferme ou de loyers payés d'avance et si nous l'avions, rien n'empêcherait le locataire, au bout de deux ou trois mois, de revenir dessus. La location, par définition, n'est pas forcément pérenne. »

Réponse de Monsieur LAFITTE :

« Je suis conscient qu'une société peut périr, mais c'était mon point de vue et vous pouvez ne pas le partager. Je ne suis pas une girouette, je ne change pas d'avis d'une réunion à l'autre. Je ne peux pas prendre le risque de démarrer à blanc. J'ai peut-être tort, je ne suis contre les projets de faire quelques choses, c'est ma réserve et je l'exprime. »

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres commentaires.

Intervention de Monsieur PASQUIER :

« Si ces jeunes sont déjà installés sur Lagny-Thorigny, ils font déjà des choses, et je ne comprends pas ce que dit Monsieur LAFITTE et je ne suis pas d'accord avec ce qu'il dit. Je pense que ces gens-là ont aussi besoin de démarrer et qu'on leur donne leur chance.

Je trouve complètement anormal de mettre en avant ce genre d'arguments lors d'une réunion comme celle de ce soir. »

Réponse de Monsieur LAFITTE : C'est la démocratie, chacun parle, je ne critique pas les autres choix »

Réponse de Monsieur PASQUIER :

Ce n'est plus de la démocratie, c'est du dénigrement, merci »

Réponse de Monsieur LAFITTE :

« Ce que je dis ce soir, c'est ce que j'ai dit en réunion plénière, je n'ai simplement pas changé d'avis, c'est tout. D'autres ont changé d'avis, moi pas. On peut respecter, même si on n'est pas d'accord, ou sinon ce n'est pas la démocratie et alors je plie mes bagages et je m'en vais. »

Réponse de Monsieur PASQUIER :

« Ne dis pas d'autres ont changé d'avis, je n'ai pas changé d'avis. »

Réponse de Monsieur LAFITTE :

« Non, je ne parle pas de toi. »

Intervention de Madame FLAMENT :

On a entendu l'avis de Fabrice et Didier sur le bar à vin. Je vous ai donné le nom du locataire potentiel, pour la brasserie vous pouvez regarder sur Facebook, ils ont un compte existant Brasserie du 2^{ème} degré. Ils proposent des bières classiques et développent aussi des bières originales style bière à la rhubarbe et ont déjà un réseau pour commercialiser.

Nous sommes nombreux à penser que c'est bien d'avoir deux commerces avec une restauration conviviale en centre bourg. On a également anticipé de possibles nuisances et prévu d'imposer de ne pas faire de service en terrasse au-delà de 22h. Je rappelle que nous n'avons jamais eu à ma connaissance de plaintes des habitants voisins du restaurant les Marmottes pour des raisons de nuisance.

Les deux locataires ouvriraient le soir et peut-être le vendredi midi et le samedi midi avec le marché. Le but c'est d'animer Magny.

Intervention de Madame DENOYELLE :

« Fabrice, si le local reste vide un petit moment, est-ce vraiment grave ?

Réponse de Monsieur LAFITTE :

« Grave, non, il est déjà resté vide un certain temps, je n'ai pas envie qu'il reste vide à la charge de la mairie. Mais j'espère que l'on a le droit de ne pas être d'accord ; c'est la démocratie. Si je suis contre et que cela pose un problème, je m'en vais. J'en appelle à l'arbitrage de Monsieur le Maire ; Didier n'est pas d'accord avec moi, c'est son droit, de là à dire que c'est du dénigrement, si on n'a pas le droit de s'abstenir ou de voter contre, si tout le monde doit être pour, je préfère partir.»

Réponse de Madame DENOYELLE :

« Mais l'enseigne ne restera pas 10 ou 15 ans. Au val d'Europe, toutes les enseignes, à l'exception de la Fnac ont changé »

Réponse de Monsieur LAFITTE :

« *Je ne dis pas que j'ai raison, je n'ai pas la science infuse* »

Intervention de Monsieur le Maire :

« *Attendez, on va calmer le débat* »

Intervention de Madame FLAMENT :

« *Je donne mon ressenti ce soir, à l'instant « T » C'est une démocratie et c'est un débat.* »

Intervention de Monsieur BOUCHER :

« *C'est un bien qui va rentrer dans le patrimoine communal, l'investissement est présent. Il valorise le patrimoine communal, Après quand on aura des commerces qui diminueront nos charges ; ce n'est que du positif. Ce bien peut un jour changer d'affectation.* »

Intervention de Madame FLAMENT :

« *Le fait que le local soit divisé en 2 permettra plus facilement un changement de locataire, alors qu'aujourd'hui sa configuration (grande vitrine et équipements réfrigérés) limite sa future exploitation.* »

Intervention de Monsieur NOËL :

« *Fabrice, tu parlais de girouette, j'espère que tu ne nous vise pas ?* »

Réponse de Monsieur LAFITTE :

« *Je ne vise personne, je parle en terme général, pourquoi ?* »

Intervention de Monsieur le Maire :

« *Après ces bons échanges* »

Intervention de Monsieur NOËL :

« *C'est vrai que l'on était réservé pour la vente de SEFRI CIME, mais pour ce projet, on a eu des débats* »

Intervention de Monsieur le Maire :

« *C'est bien, c'est la démocratie, tout le monde donne son avis et si ces échanges sont terminés, on va passer au vote.* »

Adopté à la majorité

1 vote contre : Monsieur Sébastien CHIONA

3 abstentions : Madame PEREZ-LOPEZ, Messieurs LAFITTE et MASSON

4. Subvention 10 km de Magny

Point présenté par Monsieur Didier PASQUIER

L'association « 10 km de Magny-Val d'Europe » organise, avec la ville, une épreuve sportive qui regroupe environ 600 participants.

La prochaine course se déroulera le 17 mars prochain.

L'année dernière, nous avons versé une subvention de 3 000 €.

Cette année, l'association nous demande une aide sensiblement supérieure, suite à des recettes plus faibles de la part de sponsors.

Il est proposé de valider l'aide de base de 3 000 € majorée de façon exceptionnelle de 500 € pour le motif présenté ci-dessus.

Adopté à l'unanimité

5. Demande d'avance de subvention pour l'Amicale du Personnel

Madame Marie-France AUBEY présente ce point.

Conformément à la convention d'objectif de l'Amicale du Personnel, cette association demande une avance de 50 % de la subvention, afin de pouvoir organiser et réserver les actions proposées, soit un montant de 14 310 €.

Adopté à l'unanimité

6. Abandon exceptionnel de pénalités pour les services périscolaires

Point présenté par Madame Valérie HERIQUE.

Suite à l'épisode neigeux du 30 janvier dernier, Il a été convenu que les familles qui souhaitent récupérer leur enfant plus tôt dans la journée ou garder leur enfant chez eux ne soient pas pénalisées par le fait de désinscrire l'enfant le jour même. La prestation en elle-même ne sera pas facturée non plus.

De la même façon, les parents qui ont rencontré des difficultés pour venir récupérer leur enfant et qui sont arrivés tardivement ne se verront pas appliquer de pénalités.

Cette situation exceptionnelle a donc entraîné des mesures exceptionnelles. Pour information, une cinquantaine d'enfants ne se sont pas présentés aux centres de loisirs.

Monsieur le Maire propose que le conseil se prononce favorablement sur ces dispositions transitoires liées aux contraintes météorologiques 30 janvier dernier, de façon à ce que le service facturation puisse les prendre en compte pour l'édition des prochaines factures.

Adopté à l'unanimité

7. Divers

a. Lancement d'une procédure de vente du local SEFRI CIME :

Point présenté par Madame FLAMENT :

Toute cession d'immeuble ou de droit réel immobilier, par une commune de plus de 2 000 habitants, donne lieu à délibération motivée du conseil municipal, portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité de l'Etat (Service des domaines).

Le 7 février dernier, le service des domaines a fait une visite du local communal, sis 83 rue de Labours.

L'estimation devrait nous parvenir d'ici la fin du mois de février.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal, l'autorisation de le mandater pour traiter une négociation de gré à gré de ce bien de 140 m² et 4 places de stationnement libre d'occupation.

Le prix de cession ne devra (*remplace « devrait » suite à une remarque de Monsieur MASSON*) pas être inférieur à l'estimation du service des domaines.

Fin mars, lors du prochain conseil municipal, une délibération de cession d'immeuble sera proposée.

Le produit de la vente du local dit « SEFRI CIME » devrait nous permettre de limiter le recours à l'emprunt pour traiter les opérations sur la commune.

Adopté à l'unanimité

Fin 21h10