

PROCES VERBAL

DU CONSEIL MUNICIPAL du LUNDI 08 OCTOBRE 2018

SESSION ORDINAIRE

Le Conseil Municipal de la commune de Ceyrat, dûment convoqué, s'est réuni le LUNDI 08 OCTOBRE 2018 en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Laurent MASSELOT, Maire.

- Contrôle des présents, vérification des pouvoirs, quorum atteint

- Désignation du Secrétaire de séance : Valérie BATISSE. Vote unanime.

PRESENTS : M. MASSELOT, Mme TROTE, MM. ARBRE, VEYSSIERES, Mme BON, M. LAJONCHERE, Mme LAIR, MM. MENES, PIRONNY, GIVRY, Mmes BATISSE, MANCEAU, M. PAMBET, Mme LACOUTURE, M. SAEZ, Mmes GESNEL, VILLARMET, MM. BRUNET, DAUTRAIX, ALBARET, EGLI, Mme DUCHAINE,

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : Mme MARTIN, M. SOMMER, Mme MENARD, MM. DABERT, BEGUE, Mmes LEFORT, SANNAZZARO

Date de convocation : 02 octobre 2018

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 29
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 22
NOMBRE DE CONSEILLERS VOTANTS : 29

A ADMINISTRATION GENERALE

1) Convention d'occupation du domaine public "centre d'hébergement des sportifs de Ceyrat » (**8 voix contre : MM. LEFORT, DUCHAINE, SANNAZZARO, MM. BEGUE, EGLI, SAEZ, ALBARET, DAUTRAIX**)

Mme TROTE rapporte.

M. ALBARET regrette qu'ils aient dû délibérer sur le prêt au Conseil précédent avant d'avoir voté la convention d'occupation. Il souhaite avoir quelques éclaircissements :

- la commune, propriétaire de cet équipement, a donc procédé à un avis d'appel public à la concurrence ; il souhaite avoir plus de détails : la date et quelle est la commission « ad-hoc » qui a participé au choix du locataire
- l'occupation est conclue pour une période de 12 mois, elle peut être reconduite par accord des parties 1 seule fois. Après les 2 années, qu'advient-il ?
- 2 réunions bilan évaluation seront organisées à l'initiative de l'occupant avec les différents partenaires, seront-ils invités ?
- dans l'article 4 : « l'accueil de groupe en formation » : il aimerait savoir ce que représente ce terme, le locataire sera autorisé à louer mais à qui ? De pouvoir louer à différents organismes (qui n'ont pas forcément à voir avec le sport) ouvre à des perspectives très larges.
- article 5 : pour la période du 20 août 2018 au 19 août 2019, la redevance est fixée à 20 000 € maximum, alors quid des loyers précédents ? ou y aura-t-il un delta de 130 000 € ?

M. MASSELOT répond aux demandes de M. ALBARET dans l'ordre :

- Un avis d'appel à concurrence a eu lieu en juin 2018 mais demandera confirmation à Christophe BOURDIER qui a suivi le dossier. La date exacte leur sera communiquée. Il précise qu'il y a eu une seule candidature.
- Ils ne seront pas conviés aux 2 réunions car il s'agit d'une réunion de techniciens et non politique.
- En ce qui concerne les groupes en formation, la demande était de préciser qu'il s'agissait de sport. Il a compté le nombre de fois où le mot sport a été prononcé : 14 fois donc il est clair qu'il s'agit de groupe sportif.
- La Région Rhône Alpes a accepté, malgré le fait que le CREPS n'était plus là à compter de fin août, de nous régler un loyer pour le dernier quadrimestre 2018 (sept oct nov dec) de 50 000 € = bonus, affecté à 2019. Le loyer de 20 000 € concerne la fin de l'année scolaire. 20 000 € pour le 1^{er} semestre jusqu'à fin août et si vous rajoutez le dernier quadrimestre avec un loyer de 100 000 € par an qui représente le nouveau loyer de ce centre. Si vous ajoutez ces 30 000 € vous arrivez à un loyer de 100 000 € pour l'année 2019. Il s'agit bien d'un loyer de 100 000 € par an (non mis dans cette convention). A la prochaine signature en juin le loyer pour l'année civile sera bien de 100 000 € par an, ce qui correspond au remboursement annuel de l'emprunt.

M. ALBARET revient sur la somme de 20 000 €. 50 000 € devront donc être payés par le CREPS : Indemnité financière en cas de rupture de contrat

M. MASSELOT indique que les 50 000 € ont été payés par la Région en lieu et place du CREPS. Aucune indemnité n'était prévue en cas de rupture. On pouvait obliger le CREPS à payer jusqu'à la fin de l'année mais il n'était pas obligé de libérer le lieu. Ce qu'il se serait empressé de ne pas faire si on leur avait maintenu ce loyer de 50 000 €. Il pouvait partir avant et payer le loyer jusqu'à la fin mais la commune souhaitait qu'il paye le loyer et qu'il parte avant.

M. ALBARET note que M. MASSELOT parle des 100 000 € à venir mais aucun contrat n'a été établi entre la ville et l'association. Ce qui signifie que nous pouvons nous retrouver dans la même situation.

M. MASSELOT répond qu'effectivement tout est possible.

M. ALBARET demande pourquoi ne mentionne-t-on pas dans le contrat que le loyer sera de 100 000 €.

M. MASSELOT informe qu'il s'agit d'une mise en route et que le cas sera revu dans 6 mois. Il a jugé recevable la demande de M. MASURIER qui était de ne pas embarquer tout le monde dans des chiffres qui ne seraient pas forcément jouables. Il préfère laisser la chance à toutes ces personnes bénévoles qui sont en train de relancer cette structure.

M. ALBARET note dans l'article 4 un paragraphe qui le préoccupe « l'occupant pourra utiliser cet équipement pour d'autres usages, il pourra également autoriser un tiers à occuper les lieux dans le cadre d'une convention de sous-occupation. Il n'y a donc plus le caractère sportif. Si le locataire est en sous occupation, il peut donc organiser des mariages, etc....

M. MASSELOT n'a rien contre des propositions d'amendements, en sachant que le but est d'accueillir des sportifs dans cette structure. Toute activité aura un lien direct avec le sport.

M. ALBARET ajoute qu'il conviendrait de le préciser plus clairement. Certains articles sont assez vagues pour pouvoir détourner le caractère de location à titre sportif.

M. MASSELOT fait remarquer qu'il ne faut pas être trop restrictif car en lien avec le sport cela peut être une cession d'arbitres. L'activité qui n'est pas permise en terme d'accueil est celle liée au tourisme. Il propose à la fin du paragraphe de modifier au lieu « d'en informer le propriétaire » inscrire « d'en demander l'autorisation au propriétaire » ; et ajouter pour d'autres usages liés au sport.

M. EGLI remarque que la date mentionnée sur les statuts est le 22 juin 2018, ce qui signifie que cette association existait le 23 juillet, qu'il aurait été judicieux lorsqu'on a acté le départ du CREPS au Conseil municipal du 23/07/18 de voter en même temps cette délibération sur les conditions d'occupation du domaine public. Cela aurait évité un flou juridique au mois de septembre jusqu'à aujourd'hui, qui peut s'apparenter à une gestion de fait. La semaine dernière, M. MASSELOT a dit à M. EGLI que l'association n'existait pas alors qu'il n'en était rien puisque les statuts datent du 22 juin. Il est surpris.

M. MASSELOT affirme que cette association n'existait pas encore la semaine dernière. Les statuts n'étaient pas signés.

M. EGLI revient sur l'aspect financier concernant la redevance qui est proposée à 20 000 €. Malgré les explications apportées, il constate qu'on passe d'une redevance du CREPS qui était de 156 000 € par an. Au jour d'aujourd'hui, la redevance est fixée à 20 000 € maximum dans la limite du solde comptable positif de l'exercice : ce qui veut dire que si le solde comptable est à l'équilibre à 0 ou en déficit la commune n'aura pas les 20 000 €. Donc il n'y aura pas de redevance. Vu ce qui s'est passé avec le CREPS pendant 2 ans, il reste sur ses gardes. Parallèlement il souhaite attirer l'attention sur un aspect plus juridique sur ces aspects financiers. Il donne lecture d'un arrêt du Conseil d'Etat du 25/11/09 : « les opérations de toutes natures portant sur les biens des collectivités territoriales notamment l'acquisition, la location ou la mise à disposition de biens à des tiers pour des montants inférieurs à la valeur vénale peuvent faire courir un risque sur la légalité de la décision qui les approuve (article L 2222-7 du code général des collectivités territoriales qui prescrit que les opérations de mise à disposition de location ne peuvent être réalisées ni à titre gratuit ni à un prix inférieur à la valeur locative du marché). Il est important de traiter ces opérations de location dans des conditions économiques du marché. Dans ce cas présent les conditions du marché étaient les 156 000 € que versait le CREPS. Si on retient le calcul de M. MASSELOT qui serait de 100 000 € à partir de l'année prochaine. On passe de 150 000 à 100 000 €, cela signifie que la redevance est inférieure d'un tiers au prix du marché fixé deux ans auparavant. D'où une certaine interrogation sur les faits. Le souhait général est que cette association fonctionne. On leur facilite la tâche en leur accordant un prêt de 80 000 € à taux 0 en lui demandant de verser seulement 20 000 € de redevance dans la limite du solde comptable positif. Prudence et quelques inquiétudes à travers cet article 5.

M. MASSELOT n'est pas sans inquiétude, il ne faut pas prendre pour exemple le CREPS. Il faut se dire que c'est parce que ça n'a pas marché avec le CREPS que ça va marcher avec cette association. Si on avait pu partir sur d'autres bases que le CREPS initialement, on n'en serait pas là aujourd'hui. Si on reprend la chronologie : début d'occupation : 2016 = 50 000 €, année 2017 civile = 150 000 €, année 2018 civile = 150 000 € dont 50 000 € de bonus sans occupants qu'il affecte à l'année 2019 civile dont 20 000 € de l'association que l'on espère pour les 8 premiers mois (janvier à août) et 30 000 € sur le dernier quadrimestre. Dans cette hypothèse, le loyer équivaut à 500 000 € pour 4 ans et 8 mois. On est encore au-delà des 100 000 €. Si cela se passait très mal, il reste fin 2019 = on retranche 100 000 de 2020 il reste 600 000 €. On doit 600 000 € pour les mobil homes.

M. ALBARET indique que le marché des mobil homes a 10 ans.

M. MASSELOT répond que l'entreprise Louisiane reprend ces mobil homes 33 % de leur valeur marchande au bout de 10 ans. Ces matériels ne sont pas obsolètes et ont une longue vie devant eux.

M. ALBARET rappelle que M. MASSELOT avait annoncé que cet équipement allait enrichir les ceyratois, que chaque année serait excédentaire alors qu'aujourd'hui on arrive juste à rembourser les emprunts. Il n'y a pas d'excédent.

M. MASSELOT ajoute que lorsque l'emprunt sera terminé, les mobil homes seront toujours là. A partir de 2026 quand les cottages seront financés et que les emprunts du camping seront remboursés la délégation du camping et le loyer du campus = 200 000 €/an. En face il n'y aura pas de coût. Le but était que cela ne coûte rien à la commune. Il n'a jamais osé dire ou écrire que le campus faisait du bénéfice.

Mme VILLARMET a été agréablement surprise par sa visite du campus.

M. MASSELOT fait remarquer que le campus et le camping représentent 3 millions 3 d'investissement de la commune. Si dans 8 ans, tout cela n'a rien coûté à la commune mais mais que cela rapporte 200 000 € à la commune c'est fait pour ça ; si ça coûte c'est bien malheureux mais si ça rapporte et bien on aura tous oublié cette réunion.

M. EGLI est gêné par l'idée que cela rapporte car il s'agit d'un équipement public. Comme l'a dit M. ALBARET il n'y aura pas 150 000 €/an du loyer versé par le CREPS mais désormais que 100 000 € et encore pour l'année 2019 cette association ne versera que 50 000 € puisque l'avance du CREPS va servir en 2019 à compléter ce que va verser l'association = 20 000 € + 30 000 € en fin d'année. Il ne s'agira pas de dire aux ceyratois lors de la réunion publique que c'est un équipement qui va nous rapporter de l'argent, ça n'est plus le cas. Il y a un emprunt, un remboursement de 100 000 €/an qui sera comblé, on l'espère tous, par la redevance versée par cette nouvelle association. A la lecture approfondie de cette délibération, il s'interroge sur l'après, à l'automne 2020 que se passera t'il ? L'inquiétude de la durée du court terme ne rassure pas. L'emprunt va courir encore pendant quelques années. La convention pourra être reconduite par accord express des parties 1 seule fois et sans pouvoir excéder une durée de 2 ans an mais après cela s'arrête. Il aurait peut être fallu sur la forme le mentionner différemment.

M. MASSELOT indique que c'est la prolongation qui ne pourra pas excéder 2 ans. La convention est signée pour 1 an et pourra être prolongée 1 fois pour une durée qui ne peut excéder 2ans = 3 ans au maximum. L'avenir est que cette association perdure mais avec une visibilité supérieure.

Mme MANCEAU : cela veut dire qu'au bout de 3 ans soit on refait une convention avec les mêmes ou bien avec un nouvel arrivant.

M. MASSELOT répond qu'il y aura une remise en concurrence sous une forme identique si l'association s'arrête. Il ne faut pas oublier que les membres de cette association sont des ligues, la commune est propriétaire mais ce sont les ligues qui la font vivre et qui ont leur mot à dire.

M. ALBARET sur la première page de la note de synthèse est interpellé par un paragraphe : «la convention pourra être reconduite par accord express des parties 1 seule fois sans pouvoir excéder une durée de 2 ans ». Tel que c'est écrit, on peut lire que la durée est de deux ans maximum.

M. MASSELOT propose de modifier et d'ajouter « d'une durée supplémentaire de 2 ans » sur la convention et la note de synthèse.