

Secrétariat Central / A. IBRANI

GENTILLY, le 11 AVRIL 2018

**COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 9 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le 9 AVRIL à 21 h, les Membres composant le Conseil Municipal de GENTILLY, légalement convoqués le 30 MARS 2018 par Madame TORDJMAN, Maire, se sont réunis en Salle des Fêtes, sous sa Présidence.

PRESENTS - Mme TORDJMAN – M. DAUDET- Mme COSNARD - M. AGGOUNE – M. ALLAIS – Mme JOUBERT – M. SANOKHO – Mme VILATA - M. BRAND - Mme SEMBLANO – M. BOMBLED
Mme CHARNET- LE ROUX – Mme ACHOUR – Mme GRUOSSO – Mme HUSSON/LESPINASSE -
M. GAULIER – M. NKAMA - M. AHMED – Mme DENAT – M. SANCHEZ – M. ESTEVEZ TORRES –
M. QUINSAC - Mme QUÊME – Mme BERTRAND - M. GRENIER – M. CRESPIN.

Nombre de Membres

Composant le Conseil

Municipal en Exercice ...31*** lesquels forment la majorité des Membres en Exercice et peuvent Valablement délibérer en exécution de l'Article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

Présents à la Séance... 27

Représentés 03

Absents excusés..... 01

Absents non excusés... 00

***33 membres en exercice moins 2 élus démissionnaires qui seront remplacés ultérieurement

ABSENTS REPRESENTES : Mme HERRATI par Mme VILATA – Mme BACCARO par M. AGGOUNE – M. LUMENE par Mme JOUBERT

ABSENTS EXCUSES : M. HERITIER

SECRETAIRE : Mme DENAT

 La séance est ouverte à 21 h

➤ Le compte rendu de la séance du conseil municipal du 12 Mars 2018 est adopté à l'unanimité.

ADMINISTRATION GENERALE

Conformément à l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur DAUDET rend compte des décisions prises dans le cadre des délégations du conseil municipal prévues à l'article L 2122-22 du Code. (Elles sont consultables au secrétariat central).

AFFAIRES MISES EN DELIBERE

FINANCES COMMUNALES

- **Vote du budget primitif de l'Exercice 2018 (Ville, Legs Debray).**

Rapporteur Monsieur Bamadi SANOKHO, Maire-adjoint

- ✚ Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après l'intervention des présidents de groupes M. GAULIER, M. LE ROUX, M. CRESPIAN ; l'intervention de M. DAUDET, M. AGGOUNE, Mme JOUBERT, Maires-Adjoints et après l'intervention de M. BOMBLED, M. ESTEVEZ, Conseillers Municipaux ; et après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve :
- **le budget primitif de l'Exercice 2018 de la Ville par 23 voix pour, 4 contre (Groupe Gentilly/Entente) et 3 abstentions (Groupe des socialistes),**

Ville :

Reprise des résultats 2017

Comme en 2017 le Budget Primitif 2018 reprend par anticipation les résultats de clôtures 2017 et les restes à réaliser qui entreront dans le Compte Administratif :

Investissement :

Solde d'exécution à la clôture : **-2 821 500,79 €**

Restes à réaliser en dépenses : **-3 330 295,50 €**

Restes à réaliser en recettes : **+3 702 452,20 €**

Ces chiffres sont repris au BP 2018.

Le besoin de financement s'élève en conséquence à **2 449 344,09 €**.

Fonctionnement :

Excédent de clôture : **+2 837 712,35 €**

Excédent net à reprendre au BP 2018 après couverture du besoin de financement de la section d'investissement est donc de **+388 368,26€**

Présentation des enjeux du budget 2018

Le budget 2018 traduit les fondamentaux présentés lors du Débat d'Orientation Budgétaire.

Regagner des marges de manœuvre pour permettre le financement à venir de nouveaux projets par un désendettement.

Réaliser le programme d'investissement 2018 sans faire appel à l'emprunt.

Consacrer le produit des cessions immobilières aux remboursements anticipés d'emprunts à hauteur de 6 800 000 €.

En matière de recettes, ce budget prend en compte :

La baisse de la DGF liée au mécanisme d'écrêtement.

L'augmentation en dépenses des fonds de péréquation FPIC et FSCRIdF.

Le produit de la fiscalité en fonction de la revalorisation des bases d'imposition comme indiqué par la loi de Finances 2018 (1,1%) et le maintien des taux de fiscalité directe (en attente de l'Etat concernant l'impact du dégrèvement de TH).

Le mouvement d'écriture induit par la modification de la réglementation du stationnement payant avec la création du FPS (encaissement passant du chapitre 73 « impôts et taxes » au chapitre 70 « produits de services »).

En ce qui concerne l'évolution des dépenses, le projet de budget pour l'exercice 2018 s'efforce de :

Contenir les charges de personnel et les charges à caractère général.

Maîtriser les charges de gestion courante.

Intégrer les frais liés aux remboursements anticipés de l'emprunt.

Anticiper par les dépenses imprévues la vente Hôtel Cécilia et la disparition du budget legs Debray afin d'assurer sur le budget de la ville la continuation des versements aux bénéficiaires dont le CCAS.

Equilibre général

Le Budget 2018 en section de fonctionnement est équilibré comme suit :

Un total de dépenses réelles de **40 805 996,11 €** pour un volume de recettes attendues de **42 331 547,11 €**.

Ce qui dégage en solde : Un autofinancement de **1 525 551,00 €**.

Le montant d'autofinancement de **1 525 551,00 €**, associé à la recette issue du FCTVA (360 000 €) aux fonds propres de la section d'investissement (300 000 €) et une fraction des produits de cession (764 449 €), assurent le financement de l'annuité de la dette en capital 2018 de **2 950 000 €**.

La section d'investissement comporte :

En dépense comme indiqué, le remboursement anticipé d'emprunt pour **6 800 000 €** et un programme d'équipement (chapitres 20, 21 et 23) de **1 858 351 €** complété de **40 000 €** de dépenses imprévues. Soit un total de **8 698 351 €**.

Le financement des dépenses d'investissement est assuré par **10 315 551 €** de produit de cession abondé par **25 800 €** de subvention soit un total de **10 341 351 €**. La différence avec le besoin de financement des dépenses et le montant des recettes soit **1 643 000 €** permet la neutralisation d'un emprunt prévu en Reste à réaliser 2017.

Section de Fonctionnement

Faute d'une communication officielle, les dotations (DGF, DSU, FSCRIdF) et les contributions de la Ville (FPIC et FSCRIdF) sont basées sur des informations fournies par la Métropole, corroborées pour la DGF par l'Association des Maires de France.

Les dépenses réelles de fonctionnement s'élèvent à **40 805 996,11 €** soit **+2.3%** par rapport au BP 2017.

Les charges à caractères générales (011) sont en baisse **-4%** de BP à BP (- 235 745 €) pour un montant total de **5 654 125 €**.

Le BP 2017 comptabilisait pour 126 806 € de dépenses ponctuelles (Etudes QF, de support de communication, de dynamisation commerciale et de prestations en lien avec l'ilot Paix-Reims) qui ne se retrouvent donc pas au BP 2018.

Le solde de **-108 939 €** est la traduction du travail des services dans la maîtrise au plus juste des dépenses en fonction du réalisé 2017.

Les charges de personnel (012) s'élèvent à **21 099 900 €** avec un tassement de BP à BP de **-0.2%**. Si l'on se réfère au montant réalisé en 2017, la progression est de **+1,3 %**, correspondant au Glissement-Vieillesse-Technicité et à la mise place du nouveau Régime Indemnitaires.

Pour FPIC et FSCRIdF (014) est inscrit un montant de **447 000 €** selon les informations venant de la Métropole. Le montant au BP 2017 était de **228 350 €**

Les autres charges de gestion courante (65) varient peu avec **+0.9 € %** (+109 503 € de BP à BP) soit un total **11 710 693 €**.

Le fonds de compensation des charges territoriales (65541) est en progression de **+99 572 €** conséquences des charges transférées.

La contribution au service incendie (6553) progresse cette année de **+40 000 €** en fonction du réalisé 2017 qui est en augmentation après plusieurs années de baisse.

Le coût de l'achat des repas au syndicat intercommunal SIDORESTO (65548) est en augmentation de **+30 000 €** en lien avec la progression du nombre d'enfants déjeunant.

Inversement, n'entre plus dans les crédits ouverts une subvention ponctuelle en 2017 de **75 200 €** à l'Association de coopération entre Acteurs du Développement financée au chapitre 74 par une recette identique venant de l'Agence de l'eau.

Les intérêts de la dette (66111) prévus pour **650 000 €**, en baisse de **-9.7 %** soit **-70 000 €**. Il s'agit là de la résultante de structuration de l'annuité. Il a été par ailleurs constitué une marge en cas d'augmentation des taux.

En « **autres frais financiers** » (6688) est inscrite une enveloppe de **80 000 €** pour couvrir les frais contractuels des emprunts remboursés par anticipation

Charges exceptionnelles (67) : 907 178,11 €. A ce chapitre est prévue la participation de la Ville à l'équilibre de la ZAC Lénine pour 810 000 €. Le reste des prévisions de ce chapitre est identique à 2017.

Dépenses de fonctionnement imprévues (022) : 200 000 € sont inscrits prudemment sur cette ligne pour permettre des ajustements en cours d'année et pour assurer le financement du versement aux ayant-droits de l'ancien Legs Debray.

Les recettes de fonctionnement de l'exercice en hausse de **+1.6 %** soit **41 943 175,85 €**.

Ce constat est contrasté

Allocation Compensatrice Taxe Professionnelle (7321) venant de la Métropole reste stable à **16 005 600 €** en l'absence de transfert de compétence.

En baisse

La **Dotation Globale de Fonctionnement (7411)** serait pour Gentilly de **1 131 305 €** en 2018 soit une baisse - 21% de BP à BP et de -9 % par rapport au montant notifié 2017 qui était de 1 248 597 €.

Le **FSCRIdF (73222)** est attendu en recette pour un montant de **582 500 €** contre 717 301€ au BP 2017

Les **taxes additionnelles aux droits de mutation (7381)** passent de **900 000 €** en 2017 à **810 000 €** en 2018. Cette variation se fonde sur les niveaux de réalisation.

En hausse :

Les produits des services (70) pour **2 942 870 €** bondissent de +23% soit **+550 270 €** par l'effet de modification de l'encaissement du stationnement payant (ex chapitre 73) et la mise en place du FPS qui entrent globalement dans ce montant pour 592 800 €. Par ailleurs on note un tassement des produits de la restauration et du CMS pour un total de - 60 000 €.

Le **produit fiscal issu des bases taxables (73111)** pour **16 426 581 €** soit +2% issus de la revalorisation des bases et de la variation physique attendue. Compte tenu des modifications introduites par la loi de finances 2018 et les mesures portant sur la TH, nous n'aurons connaissance des bases et des allocations fiscales qu'à la fin du mois mars.

La **DSU (7423)** est en progression de 28%, soit en 2018 : **400 397 €** contre 311 294€ au BP 2017. Selon la Métropole il s'agirait de la conséquence du changement de mode de calcul donnant une part plus importante aux revenus par habitant.

Les **recettes exceptionnelles (77)**, s'élèvent à **760 374 €** essentiellement par l'inscription de 426 994 € de boni de la ZAC porte de Gentilly et du montant de l'indemnisation de l'assurance suite au sinistre du 135 rue Paul

Vaillant-Couturier de 303 880 €.

Section d'Investissement

Equipements

Le total de ces dépenses est de **1 858 351 €**. Elles sont réparties ici par secteurs. Les dominantes sont les suivantes :

Administration générale 777 584 € :

Remplacement de véhicules **190 000 €** dont Remplacement Camion DAF 125 000 €

Matériels et logiciels informatiques **124 504 €**

Remplacement Mobilier bureau et poste aménagé **29 930 €**

Réfection bâtiments communaux **226 000 €** dont Réfection du toit du 62 rue C. Frérot (36 000 €), Gestion du chauffage central à distance Îlot Barbusse (30 000 €), enveloppe entretien annuelle (80 000 €), Modification vestiaires personnels de services (40 000 €)

Aménagement 190 000 € :

Réfection immeubles locatifs **25 000 €**

Acquisition du 71 av PVC (consignation) **165 000 €**

Culture 51 380€ :

Travaux médiathèque (Etanchéité) **30 000 €**

Informatique et Mobilier Médiathèque **15 350 €**

Enfance 139 010 € :

Travaux centre d'Excideuil **120 000 €** (dernière tranche)

Enseignement 253 757 € :

Provision pour la sécurisation de l'école Victor Hugo **150 000 €**

Réfections cours d'école **35 000 €**

Enveloppe annuelle canalisation plomb **15 000 €**

Remplacement mobilier informatique (Ecole Victor Hugo) **10 000 €**

Travaux écoles maternelles **36 500 €**

Mobiliers matériels écoles maternelles **20 526 €**

Travaux écoles primaires **76 500 €**

Mobiliers matériels écoles primaires **34 221 €**

Travaux et matériel de restauration **26 000 €**

Environnement 39 500 € :

Rénovation vestiaire des agents Picasso **25 000 €**

Santé 29 700 € :

Travaux CMS **18 000 €**

Logiciel médical et matériels **5 500 €**

Sports 224 000 € :

Réfection du sol Gymnase Maurice Baquet **120 000 €**

Etude technique revêtement stade Géo André **20 000 €**

Modules Work-Out **43 000 €**

Création local pour les agents stade Géo André **20 000 €**

Il est constitué une provision en section d'investissement pour dépenses imprévues de **40 000 €**.

Recettes

Cessions de biens

Comme indiqué lors du Débat d'Orientation Budgétaire, est inscrit pour **11 080 000 €** de cessions de biens. Ce montant correspond à la vente de l'hôtel Cécilia, du 58, rue R. Lefebvre et du 35, rue de la Division Leclerc.

Subventions

Pour les Modules Work-Out, il est attendu une subvention de **25 800 €** du Conseil Départemental.

BUDGET VILLE (M14)
Par 23 Voix Pour, 4 contre et 3 Abstentions

SECTION DE FONCTIONNEMENT						
	Chapitres	Propositions du Maire		Vote du Conseil Municipal		
		Dépenses	Recettes	Pour	Contre	Abst.
011	Charges à caractère général	5 654 125,00				
012	Charges de personnel et frais assimilés	21 099 900,00				
014	Atténuation de produit	447 000,00				
65	Autres charges de gestion courante	11 710 693,00				
66	Charges financières	790 100,00				
67	Charges exceptionnelles	904 178,11				
022	Dépenses imprévues	200 000,00				
023	Virement à la section d'investissements	158 087,52				
042	Opé. d'ordre de transferts entre sections	1 367 463,48				
70	Produits des services, du domaine et ventes.		2 942 870,00			
73	Impôts et taxes		34 218 781,00			
74	Dotations et participations		3 338 623,00			
75	Autres produits de gestion courante		523 930,85			
013	Atténuation de charges		158 600,00			
77	Produits exceptionnels		760 374,00			
	Total Propositions nouvelles du Maire	42 331 547,11	41 943 178,85			
002	Résultat repris par anticipation		388 368,26			
	Total général section de fonctionnement	42 331 547,11	42 331 547,11			
SECTION D'INVESTISSEMENT						
	Chapitres	Propositions du Maire		Vote du Conseil Municipal		
		Dépenses	Recettes	Pour	Contre	Abst.
20	Immobilisations incorporelles (sauf 204)	143 500,00				
21	Immobilisations corporelles	716 351,00				
23	Immobilisations en cours	998 500,00				
16	Emprunts et dettes assimilées	9 750 000,00				
020	Dépenses imprévues	40 000,00				
10	Dot., fonds divers et réserves		660 000,00			
1068	Excédent capitalisé par anticipation		2 449 344,09			
13	Subventions d'investissement		25 800,00			
16	Emprunts et dettes assimilées		-1 643 000,00			
024	Produits des cessions		11 080 000,00			
021	Virement de la section de fonctionnement		158 087,52			
040	Opé. d'ordre de transferts entre sections		1 367 463,48			
	Total Propositions nouvelles du Maire	11 648 351,00	14 097 695,09			
	Restes à réaliser 2016	3 330 295,50	3 702 452,20			
001	Résultat reporté par anticipation	2 821 500,79				
	Total général section d'investissement	17 800 147,29	17 800 147,29			

Legs Debray :

Comme pour la ville, les résultats de clôture 2017 seront repris au BP 2018, ils sont les suivants :

Section de fonctionnement +8 538 €

Section d'investissement +**34 717,93 €**

Compte tenu de la vente de l'hôtel Cécilia fin mars, le budget du legs Debray a été construit sur la base d'un trimestre.

Au BP 2018, la section de fonctionnement est équilibrée à hauteur de **47 409,25 €** dont un trimestre de loyer versé par la gérance de l'hôtel soit : **38 871,25 €**

En dépenses il est prévu un versement aux légataires de **46 028,40 €** et des frais de gestion revenant à la Ville de **1 380,85 €**.

En investissement, la section est équilibrée à hauteur de **34 717,93 €** par l'excédent 2017. Il est prévu le reversement au gérant de l'hôtel du dépôt de garantie de **27 828,31€** versé en 2017. Le reste de l'excédent 2017 soit **6 889,62 €** vient en financement d'une provision équivalente « théorique » pour travaux. A ce stade, il n'est pas possible de rapatrier ce montant en section de fonctionnement.

Lors de l'arrêt des comptes après cession il y aura lieu de délibérer pour l'affectation de ce solde.

- le Budget Primitif de l'Exercice 2018 du Legs Debray est approuvé de la façon suivante par **26 Voix pour et 4 abstentions (Groupe Gentilly/Entente)**

Reprise anticipée des résultats de l'exercice 2017

Pour la Section de fonctionnement : + 5.932,84€

Pour la Section d'investissement : + 6.889.62€

**BUDGET LEGS DEBRAY (M4)
Par 26 Voix Pour et 4 Abstentions**

Chapitres		Propositions du Maire		Vote du Conseil Municipal		
		Dépenses	Recettes	Pour	Contre	Abst.
16	Emprunts et dettes assimilées	27 828,31				
23	Immobilisations en cours	6 889,62				
001	Résultat d'investissement reporté par anticipation		34 717,93			
Total Propositions du Maire		34 717,93	34 717,93			
SECTION DE FONCTIONNEMENT						
Chapitres		Propositions du Maire		Vote du Conseil Municipal		
		Dépenses	Recettes	Pour	Contre	Abst.
011	Charges à caractère général	1 380,85				
65	Autres charges de gestion courante	46 028,40				
75	Autres produits de gestion courante		38 871,25			
002	Résultat de fonctionnement reporté par anticipation		8 538,00			
Total Propositions du Maire		47 409,25	47 409,25			

FINANCES COMMUNALES

- **Vote des taux de fiscalité 2018**

Rapporteur Monsieur Bamadi SANOKHO, Maire-adjoint

- ✚ Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve :

- **Les taux de fiscalité 2018 par 26 voix pour et 4 contre (Groupe Gentilly/Entente) :**

Il est proposé pour assurer l'équilibre du Budget de l'Exercice 2018, de reconduire les taux votés en 2017 soit :

Impôts locaux	2018
Taxe d'Habitation	15,68%
Foncier bâti	32,24%
Foncier non Bâti	16,67%

Il n'est pas possible, au moment de la rédaction de ce rapport, d'inscrire précisément les recettes engendrées par les taux d'imposition votés du fait que les services de l'Etat ne nous ont pas encore fait parvenir les éléments de bases d'imposition 2018.

La recette inscrite au BP 2018 à ce titre est donc estimative.

AMÉNAGEMENT

- **Cession d'un terrain domanial cadastré K n°78, sis 35 rue de la Division Leclerc au promoteur Bouygues Immobilier - Approbation du projet de promesse de vente, autorisation donnée au maire de la signer et décision de désaffectation du terrain concerné**

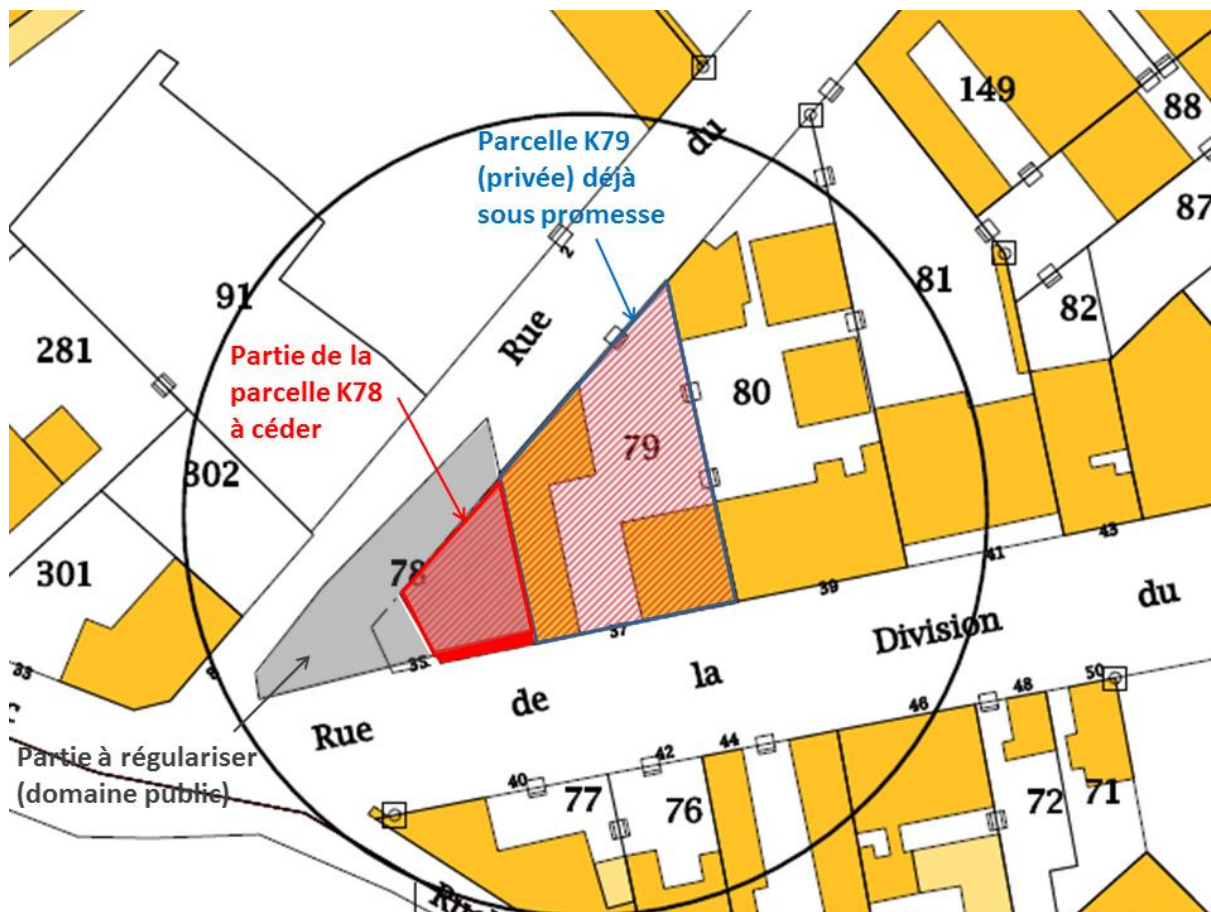
Rapporteur Monsieur DAUDET, Maire-Adjoint,

- ✚ **Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après l'intervention de Monsieur CRESPIN ; et après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve : la cession d'un terrain domanial cadastré K n°78, sis 35 rue de la Division Leclerc au promoteur Bouygues Immobilier, le projet de promesse de vente, et la décision de désaffectation du terrain concerné :**
- **la cession d'un terrain domanial cadastré K n°78, sis 35 rue de la Division Leclerc au promoteur Bouygues Immobilier, le projet de promesse de vente, et la décision de désaffectation du terrain concerné par 26 voix pour, 4 contre (Groupe Gentilly/Entente),**

1. Contexte d'élaboration de la promesse de vente

a. Situation du Bien

Situé au 35 rue de la Division du Général Leclerc, le terrain cadastré K n°78 fait partie du domaine public de la commune. Une partie de ce terrain est constitutive de la chaussée et du trottoir de la rue du Paroy, dont il convient de régulariser l'appartenance au domaine public non cadastré. L'autre partie, qui est aujourd'hui une dépendance du domaine public, est utilisée en jardinière et passage piéton. Au total, la partie du terrain communal à céder correspond à 91 m².



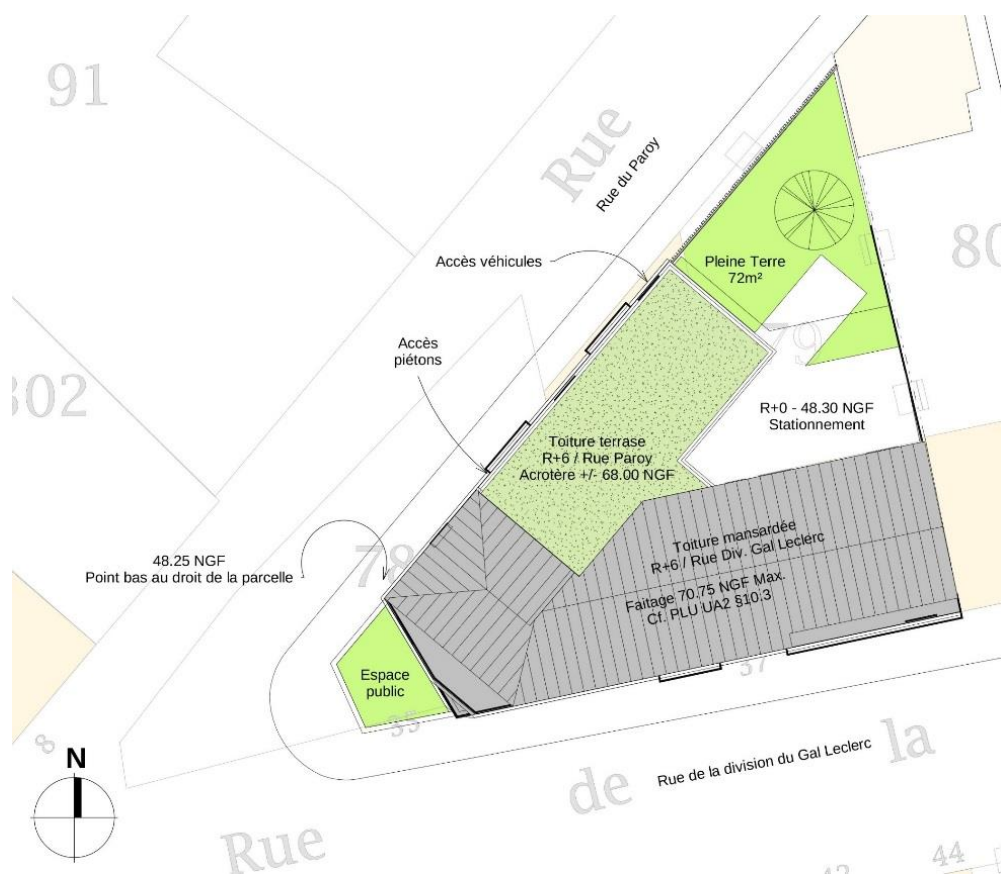
b. Élaboration d'un projet d'aménagement commun

Des négociations ont été engagées avec la société BOUYGUES IMMOBILIER titulaire d'une promesse de vente avec la SCI 2J, propriétaire de la parcelle voisine K 79. Le promoteur souhaite acquérir une partie du terrain public en vue de permettre la réalisation d'un projet global en cohérence avec les objectifs sociaux et urbains fixés par le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la Ville.

Un programme a été élaboré conjointement en conformité avec le PLU.

Au regard de l'état du bien et du faible usage qu'il procure, la ville a considéré qu'il y avait intérêt à agir et à engager la mutation partielle de cet espace. Ainsi, la programmation prévoit sur l'ensemble du terrain l'implantation de 30 logements en accession maîtrisée à R+6. La Société d'architecture AUBE Conception a été désignée par le groupe Bouygues pour réaliser cette opération. Le projet présenté le 8 mars 2018 aux riverains, au conseil de quartier ainsi qu'à l'association des locataires de la Reine Blanche a reçu un bon accueil.

Le projet architectural est en cours de définition mais voici le projet d'implantation du bâtiment :



2. Procédure de cession du terrain

a. La désaffectation

Le bien est actuellement affecté en partie à l'usage direct du public (passage piétonnier).

La nouvelle rédaction de l'article L.3112-4 du code de la propriété des personnes publiques permet l'établissement d'une promesse de vente d'un bien appartenant au domaine public, sous réserve que la désaffectation de ce bien ait été décidée par l'autorité administrative compétente. C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de décider la désaffectation du terrain concerné et d'approuver le principe du futur déclassement.

Il est précisé que cette désaffectation prendra effet à la date d'acquisition par le bénéficiaire d'un permis de construire devenu définitif.

b. Le déclassement

Le bien concerné fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal prononçant le déclassement du bien préalablement à la signature de l'acte de vente, sous réserve de l'absence, postérieurement à la formation de la présente promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

3. Modalités de cession du terrain

L'opération globale porte sur un terrain privé et sur le terrain communal. Toutefois, une promesse de vente entre le promoteur et la SCI 2J, propriétaire du terrain privé est déjà signée. Dans ce contexte, il est proposé de signer une **promesse unilatérale de vente**¹ (PUV) qui engage la commune à vendre le terrain partiellement cadastré K

¹ Dans le cas d'une **promesse unilatérale de vente** (PUV), le promettant s'engage à vendre le bien au bénéficiaire, ce qui signifie qu'il s'interdit de le vendre ou de le promettre à un tiers pendant la durée de la promesse. Le bénéficiaire ne s'engage pas à acquérir, il bénéficie d'un droit d'option pendant la durée de la promesse. Le bénéficiaire est placé dans une situation plus confortable, dans la mesure où il dispose d'une faculté d'acquiescer, tandis que le promettant est d'ores et déjà

78 sis au 35 rue de la Division du Général Leclerc au promoteur, sous certaines conditions et qui a l'avantage, en cas de renonciation de l'acquéreur, de permettre à la commune de retrouver immédiatement sa liberté de disposer du bien.

a. Le projet de promesse de vente proposé fixe des engagements sur le programme, sa commercialisation et sa réalisation

▪ **Définition de la surface de la parcelle à céder**

La surface actuelle de la parcelle de 256 m² ne correspond pas à la surface qui sera cédée au promoteur. En effet, comme il a été dit plus haut, une partie du terrain public est à usage de voirie et doit être régularisée à cet effet dans le domaine public non cadastré. Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de la commune impose, pour les propriétés situées à l'angle de deux voies, qu'un pan coupé de 7 mètres soit ménagé dans l'objectif de sécuriser les circulations. Ces parties resteront donc propriété de la Commune de Gentilly. La partie du terrain proposée à la désaffectation et à l'aliénation totalise une surface de 91 m².

▪ **Définition du programme/commercialisation**

Le programme prévisionnel est défini comme suit :

- 1.698 m² SDP de logements en accession à prix maîtrisés

Les logements seront commercialisés au prix moyen maîtrisé de 5300 € TTC/m² pour 75% des surfaces SHAB et à prix libre pour les 25% restant, avec toutefois un prix plafond par logement de 6200 €/m² de surface SHAB. Une période de pré-commercialisation de 2 mois permettra aux gentilliens et aux personnes travaillant sur le territoire de la Commune de réserver prioritairement un logement. Les conditions d'éligibilité des futurs acquéreurs sont définies comme suit :

- Occupation en tant que résidence principale
- Justification de revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLS Accession (pour la partie en prix maîtrisé)

Les contrats de vente seront assortis de clauses anti-spéculatives sur une période de dix ans.

b. Le projet de promesse de vente proposé fixe le prix de vente du terrain et les conditions d'évolution à la hausse du prix

▪ **Prix de vente**

Le prix de vente du terrain, objet de la cession, d'une surface de 91 m² est fixé à 280.000 € HT. Le dernier avis des domaines datant d'août 2017 estimait convenable cette valorisation au regard de l'opération globale projetée. Des variations du prix sont prévues en cas d'évolution du projet.

Le prix ne pourra pas évoluer à la baisse, y compris si le programme prévisionnel n'est pas entièrement réalisé, mais pourra évoluer à la hausse en fonction du : nombre de m² réellement construit : s'il est supérieur à celui du programme prévisionnel défini dans la promesse (1.698 m²), alors le prix de vente sera augmenté. Les modalités de calcul et de répartition de cette plus-value sont exposées à l'article 14.2 sur « l'indemnité pour constructibilité supplémentaire »

▪ **Indemnité pour constructibilité supplémentaire**

Cette indemnité pourra être demandée à l'acquéreur par la Ville pour toute surface supplémentaire construite au-delà de deux pour cent de la surface fixée par la promesse. Le prix unitaire par m² de surface de plancher a été

engagé à vendre. Toutefois, le promettant peut trouver avantage dans une PUV, dans la mesure où il est certain de retrouver rapidement sa liberté d'action en cas de non-réalisation de la vente à l'issue du délai d'option, sans passer par une procédure contentieuse. En revanche, dans le cas d'une promesse synallagmatique de vente, les deux parties sont engagées de façon définitive l'une envers l'autre : le vendeur à vendre et l'acquéreur à acquérir, sous réserve toutefois de la réalisation des conditions suspensives. Le vendeur est placé en théorie dans une situation plus confortable, dans la mesure où l'acquéreur est également irrévocablement engagé.

fixé à 165 € HT pour le logement.

Ce prix sera assorti d'un coefficient de pondération de 19%, correspondant au pourcentage de surface de plancher édifiée sur la parcelle de la commune

Le constat de la constructibilité complémentaire sera établi après l'obtention de l'attestation de non contestation sur le permis initial.

c. Les conditions suspensives de la promesse de vente

La promesse de vente est assortie, outre des conditions suspensives classiques (droit de préemption, obtention du permis de construire, situation hypothécaire du bien, pollution des sols et archéologie préventive), de la condition suspensive de déclassement du terrain par délibération du Conseil Municipal.

Le délai de la promesse de vente est fixé au 30 avril 2019.

VIE DES QUARTIERS

- **Renouvellement de la convention d'objectifs et de financement de la prestation de service Centre Social « Animation globale et coordination » avec la CAF du Val de Marne pour la Maison des Familles pour la période 2018-2021.**

Rapporteuse Madame Soazig JOUBERT, Maire-adjointe

✚ **Après avoir entendu l'exposé de la rapporteuse et après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve :**

- **le renouvellement de la convention d'objectifs et de financement de la prestation de service Centre Social « Animation globale et coordination » avec la CAF du Val de Marne pour la Maison des Familles pour la période 2018-2021 par 26 voix pour et 4 abstentions (Groupe Gentilly/Entente)**

Le Centre Social la Maison des Familles, animé par la Direction Jeunesse et Vie des Quartiers, est en fonctionnement depuis mars 2016. Ouvert à tous les habitants de la ville et à toutes les générations, il a pour objectif :

- d'accompagner les personnes dans leurs démarches individuelles,
- de mettre en place des temps de convivialité et d'échanges,
- d'encourager la participation,

Il a pour axe fort d'accompagner et soutenir les parents en leur donnant les moyens de renforcer leur rôle éducatif et de trouver une place dans la vie citoyenne.

Une première convention donnant l'agrément CAF à la Maison des Familles avait été signée, en amont de l'ouverture, du 1^{er} juillet 2015 au 31 juin 2016. Une seconde convention a été signée du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2017. Ces deux agréments ont été l'occasion pour la CAF du Val de Marne d'accompagner le projet dans sa mise en œuvre. En effet, avec à ses côtés les partenaires de la Fédération des Centres Sociaux et du Conseil Départemental du Val de Marne, de multiples temps de travail ont eu lieu sur l'aspect méthodologique et technique. Pendant cette première période de fonctionnement d'un an et demi, le projet original a ainsi eu le temps d'être expérimenté et mis en pratique concrètement avec les habitants et les différents partenaires associatifs. De cette expérimentation est ressorti le document de projet réajusté, présenté en annexe, intégrant une évaluation de ce qui a été mis en place et traçant des perspectives pour les années à venir.

C'est sur cette base que la suite a été envisagée avec la CAF du Val de Marne. Celle-ci a présenté ce projet en Commission d'Action Sociale du 21 décembre 2017 qui a décidé de délivrer un agrément du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2021. Cette durée de 4 ans est la durée maximale que la CAF décide d'octroyer et témoigne donc de la confiance accordée.

Cette présente convention, au-delà de formaliser le partenariat entre la Ville de Gentilly et la CAF du Val de Marne, pérennise la prestation financière annuelle délivrée à la ville. Celle-ci est calculée sur la base des dépenses de pilotage (salaire du Directeur, de l'agent chargée de l'accueil et des agents s'occupant du suivi comptable et administratif) et de logistique. Pour indication, elle a été d'un montant d'environ 39 000 € en 2017 avec un prévisionnel similaire pour 2018.

QUESTION ORALE posée par le groupe Gentilly/Entente suite au rapport de la Chambre Régionale des Comptes

Madame le Maire,

Le 19 juin 2017, la Chambre Régionale des Comptes, entité de la Cour des Comptes dédiée aux collectivités territoriales, a rendu un rapport sur la gestion des finances locales par les majorités que vous avez successivement conduites entre les années 2009 et 2015. Dans son rapport, la Cour pointe un certain nombre de faits, fait 4 rappels à la réglementation et préconise 12 recommandations.

Car il représente un investissement temporel et matériel fort pour les services de la ville, notre souhait est que ce rapport de la Chambre Régionale des Comptes apparaisse comme une opportunité de corriger ce qui doit l'être et de permettre à chaque agent de réaliser au mieux sa mission au service des Gentilliennes et des Gentilléens. Nous ne doutons pas que vos réponses démontreront le sérieux et la rigueur de votre tenue des comptes publics afin de concentrer nos débats budgétaires sur des aspects moins techniques ou juridiques.

Pouvez-vous indiquer au Conseil municipal si les rappels à la réglementation et les recommandations de la Chambre Régionale des Comptes seront pris en compte dans le Compte Administratif 2017 et dans le Compte de Gestion 2017 présenté au Conseil municipal prochainement ?

Si certains n'ont pas été suivis d'effet dès 2017, pouvez-vous nous en indiquer la raison ?

Madame la Maire a répondu de la façon suivante :

La fermeture de la Trésorerie Nord-val-de-bièvre dès septembre 2018 a impliqué rapidement lors du second semestre 2017 des suppressions de postes, puis le départ de la Trésorière principale.

Si, incontestablement, des corrections ont pu être opérées dès 2017, les travaux complexes sur l'actif à réaliser conjointement avec les services de la Ville se sont trouvés retardés ou différés sans certitude d'être à terme possible avant le transfert annoncé sur la Trésorerie d'Ivry-sur-Seine en septembre 2018.

Par ailleurs, la loi NOTRe impose, depuis 2016 aux communes disposant d'un site internet, de publier les documents budgétaires mis à disposition de l'assemblée délibérante.

À quelle date prévoyez-vous de mettre ces informations à disposition des Gentilliennes et des Gentilléens ?

Les rapports des Budgets Primitifs, Comptes Administratifs et Rapports d'orientation budgétaire étant déjà en ligne sur le site Mairie, mais étaient « noyés » dans les comptes rendus du Conseil Municipal. Le site est en cours de modification pour améliorer leur accès. Il manquait uniquement pour être conforme au Code Général des Collectivités Territoriales (Art L2313-1) la « présentation brève et synthétique » cela sera fait avec le Budget Primitif 2018.

Liste des rappels à la réglementation et des recommandations formulés par la Chambre Régionale des Comptes dans son rapport du 19 juin 2017

1/ RAPPELS À LA RÉGLEMENTATION

Rappel à la réglementation n° 1 :

N'inscrire en restes à réaliser de la section d'investissement que les recettes certaines et les dépenses engagées, les unes et les autres devant être dûment justifiées.

Cela a été le cas très précisément à la clôture 2017.

Les opérations de restes à réaliser (Investissement) et de rattachements (Fonctionnement) ont été faites à l'appui de justificatifs formels : marché, devis, factures reçues après le 31/12 pour investissement et bons de livraison ou d'intervention avant le 1^{er} janvier pour le fonctionnement.

Rappel à la réglementation n°2 :

Exercer un suivi exhaustif de la consistance des immobilisations (inventaire physique) et de la valeur financière du patrimoine immobilisé (inventaire comptable), en lien avec les services du comptable.

Un travail de fonds est mené sur l'actif avec le comptable, la méthodologie est arrêtée. Les biens amortis seront désormais sortis de l'inventaire comptable périodiquement.

Les états recensant les biens mobiliers amortis ont été dressés au comptable, pour procéder à leur sortie de l'Actif. Cette opération n'est pas budgétaire.

Rappel à la réglementation n° 3 :

Apurer régulièrement le compte 23 en transférant au compte 21 les immobilisations terminées et mettre en œuvre les amortissements requis.

Pour procéder à ces mouvements il faut que le compte 21 chez le comptable dans l'actif soit sans erreur ni doublon. Le travail de correction s'opère actuellement. Il est réalisé pour les bâtiments. Reste les terrains dont le pointage est en cours.

La correction des anomalies d'amortissement sont intégrées à partir du BP 2018 ce qui se traduit par une augmentation du volume d'amortissement qui passe de 1.196.717,79€ en 2017 à 1.367.493.48€ en 2018.

Rappel à la réglementation n° 4 :

Constituer des provisions à hauteur du risque d'irrecouvrabilité estimé.

Il n'y a pas aujourd'hui de risque majeur justifiant ce dispositif

2/ RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 :

Compléter les éléments d'analyse prospective dans la note de synthèse accompagnant le débat d'orientation budgétaire.

Les Rapports d'Orientation Budgétaire 2017 et 2018 sont conformes au cadre défini par la loi du 7 août 2015 précisée par le décret du 24 juin 2016.

Recommandation n° 2 :

Fiabiliser les informations contenues dans les différentes annexes du compte administratif.

Fait dès CA 2016.

Les états à néant sont indiqués au sommaire du BP 2018.

Il n'y a plus de différence avec le comptable sur la dette en cours. Nous restons vigilants : un pointage a été opéré lors de la préparation du CA 2017.

Le comptable a été sollicité pour nous indiquer une marche à suivre sur la problématique de correction pour la dette avec Arcueil, sans réponse à ce jour.

Pour la gestion des lignes de trésorerie, la vérification de l'identité des comptabilités de l'ordonnateur et du comptable a été réalisée dans le cadre de la clôture 2017.

Pour les emprunts garantis, nous nous assurons de l'exactitude des montants garantis pour les emprunts négociés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation par l'envoi direct d'un fichier informatique. Pour les autres banques nous sollicitons directement les organismes garantis.

Pour la SEMASEP les informations nécessaires à la clôture du dossier sont prêtes depuis 2017. Les mouvements ont été repoussés à la demande du comptable à 2018.

La page D2 des documents budgétaire est présente depuis le BP 2017.

Recommandation n° 3 :

Fiabiliser la connaissance du patrimoine de la collectivité.

Travail en cours avec le comptable le patrimoine étant l'Actif avec les difficultés déjà énoncées faute de moyen au niveau du comptable.

Recommandation n° 4 :

En lien avec le poste comptable, retracer l'origine exacte des immobilisations financières non justifiées et procéder aux régularisations nécessaires.

Nous sommes sans réponse du Trésor à ce jour, et nous ne sommes pas en mesure seul de régler ce problème.

Recommandation n° 5 :

En lien avec le poste comptable, retracer l'origine exacte des sommes comptabilisées aux comptes 237 et 238 et procéder aux régularisations nécessaires.

La ville a désormais convenu de la procédure avec le comptable, le rôle de chacun étant maintenant identifié.

Recommandation n° 6 :

En lien avec le poste comptable, retracer l'origine exacte et procéder aux régularisations nécessaires des sommes comptabilisées en recettes et dépenses à classer.

La clôture de l'exercice 2017 à comporter la « purge » des comptes d'attente par la régularisation des sommes dans la comptabilité de l'ordonnateur.

Recommandation n° 7 :

Procéder à la régularisation du solde inexplicé de 70 294 € inscrit au compte 4818 « Charges à étaler ».

Nous attendons l'accord du Trésor pour effectuer cette régularisation que nous souhaitons faire en 2018.

Recommandation n° 8 :

Formaliser avec le poste comptable une procédure d'échange d'informations et de suivi des créances à recouvrer, précisant notamment les modalités des poursuites à mettre en œuvre par le trésorier.

La Trésorière a confirmé que la mise en place du paiement via internet a amélioré le rythme de recouvrement sur l'année 2017.

Le recouvrement est de la compétence exclusive du comptable.

Le suivi de gestion et l'information sur les recouvrements de créances s'intégreront dans la convention à venir avec le futur comptable d'Ivry-sur-seine.

La prudence reste de mise en matière de contentieux.

En 2018 un contentieux d'assurance en notre faveur est réglé suite au sinistre « Vachon » pour 303.880€ au BP. Il n'avait pas été prudemment inscrit en 2017.

Pour les régies le Conseil Municipal aura à délibérer en 2018 sur les débits constatés.

Recommandation n° 9 :

Mettre en œuvre une convention de partenariat avec le poste comptable.

Cette démarche partenariale a été différée d'un commun accord avec le comptable. Elle sera réactivée avec le prochain Trésorier lors du regroupement avec Ivry-sur-seine.

Recommandation n° 10 :

Adopter un règlement budgétaire et financier.

Ce travail est en cours sur 2018 de sorte à intégrer la dématérialisation prévu en janvier 2019 et le nouveau logiciel comptable CORIOLIS V5.

Il convient d'opérer une relecture de nos procédures actuelles pour les transposer en fonction des nouvelles obligations et des modes opératoires informatiques. Cela implique de former les agents en conséquence.

Les directions des ressources humaines, de l'informatique et des finances travaillent

actuellement sur les formations à délivrer qui débiteront en mai 2018

Recommandation n° 11 :

Élaborer une planification pluriannuelle d'évolution des effectifs donnant lieu à un chiffrage des économies attendues.

Le travail pour la mise en place plus fine d'une gestion prospective des effectifs est en cours.

Recommandation n° 12 :

Mettre à jour le règlement intérieur afin d'appréhender avec précision la durée annualisée du travail.

Ce travail de refonte du règlement intérieur est aussi en cours en lien avec la mise en place du RIFSSEP.

Rien n'étant plus inscrit à l'ordre du jour, la séance est levée à 23h00.

**LA SECRETAIRE,
Marielle DENAT**

**LA MAIRE.
Patricia TORDJMAN**