

COMPTE RENDU
Conseil municipal de la Commune de
Challes les Eaux (Savoie)
Du mercredi 20 juillet 2011
A 19 h 00
(Nouvelle salle du Conseil municipal)

L'an deux mille onze et le vingt du mois de juillet, le Conseil municipal de la Commune de Challes-Les-Eaux, convoqué le douze juillet deux mille onze, par lettre adressée à chacun de ses membres, s'est réuni dans la nouvelle salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Daniel GROSJEAN, Maire de Challes-Les-Eaux.

Vingt-sept conseillers sont en exercice.

A l'ouverture de la séance, à dix neuf heures,

Etaient présents :

Daniel GROSJEAN, Michel ARNAUD, Bernard BILLARD, Roland CASUBOLO, Pierre COLIN, Danièle D'AGOSTIN, Françoise DELACHAT, Julien DONZEL, Patrick ESTEVE, Jeannette EXCOFFON, Jacques FERRARIS, Joëlle FORESTIER, Jean-Paul LACROIX, Karima LEGRAND, Marie-Christine LOPEZ, Claude MULLER, Jean-Pierre PASSIN, Sonia STEBLER, Gisèle TRIBOULET.

Pouvoirs :

Véronique ALESSANDRINI donne pouvoir à Danièle D'AGOSTIN
Marilyn BIZIEN donne pouvoir à Daniel GROSJEAN
Véronique BOUTEMY donne pouvoir à Roland CASUBOLO
Bruno FOREST donne pouvoir à Sonia STEBLER
Ginette GRUNENWALD donne pouvoir à Claude MULLER
Chantal SICLARI donne pouvoir à Bernard BILLARD

Absents excusés : Béatrice FAURE, Jean-Yves JACQUIER

Secrétaire de séance :

Michel ARNAUD

Le compte rendu de la réunion du Conseil municipal du 8 juin 2011 est approuvé à l'unanimité.

1) Maison des enfants : Bail emphytéotique et Convention de mise à disposition du Bâtiment dédié à la Maison des enfants et apport de la commune au financement de l'opération.

Le Maire rappelle que par délibération du 20 mai 2010, le Conseil municipal a donné son accord de principe pour l'édification d'une nouvelle maison d'enfants pour cure thermique et soins contre l'obésité sur les terrains des Sétéreés, afin de préserver et conforter l'activité thermique de la commune.

Il est précisé que cette maison d'enfants est soumise à une obligation d'ouverture pour le 2^{ème} semestre 2012, conformément aux dispositions de l'arrêté n°2010-1166 du 16 juillet 2010 délivré par l'Agence régionale de santé Rhône-Alpes autorisant la poursuite de l'activité de soins de suite et de réadaptation dans des locaux conformes aux exigences réglementaires relatives aux maisons d'enfants à caractère sanitaire. En effet, cette autorisation de poursuite d'activité est subordonnée à une visite de conformité des locaux devant intervenir au plus tard dans les deux ans de la notification de l'arrêté sus mentionné.

Après études et analyses des différentes formules pouvant être mises en œuvre pour permettre la réalisation de ce projet, il s'avère que la procédure du bail emphytéotique est la mieux adaptée pour répondre à l'ensemble des contraintes dans lesquelles s'inscrit ce projet.

Par délibération du 16 septembre 2010, le Conseil municipal a validé le principe de la passation d'un bail emphytéotique et autorisé le Maire à engager les démarches nécessaires à la réalisation de cette opération et à accomplir toutes les formalités juridiques, financières et administratives nécessaires à son aboutissement.

Suite à la décision prise par le Conseil municipal le 6 janvier 2011 de lancer une consultation d'opérateurs emphytéotes, la Société d'Aménagement de la Savoie (SAS) a été retenue comme opérateur par délibération du 16 février 2011 pour réaliser le bâtiment sur le terrain communal au lieu-dit les Sétérees d'une superficie de 5.500 m² environ.

Par délibération du 21 avril 2011, le Conseil municipal a donné son accord de principe sur le contenu du bail emphytéotique à conclure avec la SAS.

Le permis de construire de l'opération a été délivré le 23 juin 2011.

Aujourd'hui, le bilan prévisionnel de l'opération peut être cerné et n'excédera pas une enveloppe maximale de 4.500.000 € HT, ce qui permet de définir le cadre général de réalisation de cette opération.

Les caractéristiques essentielles du bail emphytéotique se détaillent comme suit :

1/ l'objet du bail est de confier à la SAS la réalisation d'un équipement visant à répondre aux besoins liés à l'accueil d'enfants pour des cures thermales et des soins contre l'obésité sur le terrain dit « des Sétérees », propriété de la commune, d'une surface de 5.500 m² environ, mis à disposition par ce bail emphytéotique pour une durée de 30 ans. Ce bail confère à la SAS un droit réel de propriétaire et tous les droits et prérogatives qui s'y rattachent pendant la durée du bail.

2/ Au terme du bail de 30 ans, les constructions et installations de caractère immobilier réalisées par la SAS redeviennent de plein droit et gratuitement la propriété de la commune. De plus, la SAS ne pourra se prévaloir ni d'un droit au maintien dans les lieux ni au renouvellement du bail.

3/ L'immeuble construit est destiné à titre principal à l'usage d'accueil d'enfants pour les cures thermales et des soins contre l'obésité. La SAS qui dispose des prérogatives et obligations du propriétaire est tenue d'assurer à ses frais les grosses réparations telles que définies par le code civil. L'entretien courant est quant à lui à la charge de l'occupant des lieux.

4/ Une convention de mise à disposition de l'immeuble est conclue et signée entre la SAS et la commune en même temps que le bail emphytéotique dont elle est indivisible. Cette convention de mise à disposition, arrêtant la période de location pour une même durée de 30 ans, définit les clauses d'occupation des locaux et précise notamment que la commune pourra sous-louer tout ou partie des biens mis à disposition.

5/ Sur la base du bilan prévisionnel établi, le coût de cette opération n'excédera pas 4.500.000 euros HT et le plan de financement est constitué à titre prévisionnel comme suit :

subventions mobilisables auprès du conseil général de la Savoie : 800.000 euros, apport de la commune : 500.000 euros, emprunt à taux fixe de 3.200.000 euros souscrit par la SAS qui en fait son affaire et dont le taux sera définitivement fixé à la date de mise à disposition du bâtiment.

6/ Dans le cadre du bail emphytéotique, et afin de prendre en compte l'équilibre économique général de ce projet, la commune ne percevra de la SAS aucune redevance en contrepartie de la mise à disposition des terrains communaux. Cette disposition s'analyse comme un apport en nature de la commune pour faciliter la faisabilité de l'opération.

Au titre de la convention de mise à disposition de l'immeuble par la SAS à la commune, le loyer versé par la commune à la SAS comporte le loyer financier prévisionnel arrêté au maximum et à titre prévisionnel à 56.500 euros HT par trimestre (soit 226 000 euros HT par an), TVA en vigueur en sus, auquel s'ajoutent la taxe foncière et les autres impôts et taxes. A compter de la 7^{ème} année, ce loyer sera majoré d'un montant trimestriel de 2.500 euros HT (soit 10.000 euros par an) affecté aux travaux d'entretien et de réparations du bâtiment. Le loyer facturé est hors primes d'assurances des biens qui restent à la charge de la commune.

7/ le bail emphytéotique est soumis à des conditions suspensives, liées notamment, à la purge de tous recours gracieux comme contentieux, tant pour les délibérations prises par la commune que pour le permis de construire autorisant la construction du bâtiment, ainsi qu'à la réitération par acte authentique du bail et de la convention de location.

Enfin, à titre indicatif et par référence aux dispositions de la convention de mise à disposition de l'immeuble réalisé par la SAS, il est précisé que la commune sous-louera cet immeuble à un gestionnaire agréé pour assurer l'activité de soins de suite et de réadaptation relative aux maisons d'enfants à caractère sanitaire. Cette sous location donnera lieu à un bail entre la commune et ce gestionnaire dont les caractéristiques seront soumises ultérieurement à l'approbation du conseil municipal.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

d'approuver les termes de ce bail emphytéotique ainsi que de la convention de mise à disposition de l'immeuble qui lui est liée joints en annexe et dont les éléments essentiels sont repris dans le présent rapport de présentation, étant précisé que les sommes indiquées constituent une limite maximum.

D'arrêter le montant de l'apport de la commune au financement de l'opération à 500.000 euros.

d'autoriser le maire à signer ces deux documents et toutes les pièces, actes et formalités administratives qui s'y rattachent, dans la limite des sommes mentionnées dans le rapport de présentation.

2) Maison des enfants : décision de versement d'une avance financière, à valoir à titre d'acompte, sur l'apport de la commune au financement de l'opération.

Le Maire informe le conseil municipal que dans le cadre de l'opération de construction de la maison des enfants par le moyen d'un bail emphytéotique entre la Commune et la société d'aménagement de la Savoie, le versement d'une participation financière de la Commune est nécessaire pour permettre la faisabilité économique de l'opération et notamment pour assurer l'équilibre financier de ce projet qui est conforté également par un apport conséquent du conseil général de la Savoie. Cet apport de la commune est indispensable pour maintenir le loyer financier qui en résulte à un montant raisonnable. Le montant de cette participation est arrêté à 500.000 € à titre d'apport sur fonds propres de la commune.

La SAS ayant déjà engagé et devant encore engager rapidement des dépenses au titre de cette opération, il serait judicieux, pour éviter des frais financiers venant alourdir inutilement le coût de cette opération, et notamment dans l'attente de la mise en place du financement définitif de l'opération, de verser une avance de trésorerie à la SAS à valoir sur la participation de 500.000 € que doit lui verser la commune pour le bouclage financier de l'opération.

Cette avance de trésorerie serait débloquée sur la base d'un état fourni par la SAS justifiant les décaissements déjà effectués par elle pour cette opération « maison des enfants ».

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

d'approuver le principe et les modalités de versement à la SAS d'une avance financière, à valoir à titre d'acompte, sur la participation communale fixée à 500.000 € à titre d'apport de la commune, selon les caractéristiques définies dans le rapport de présentation.

D'autoriser le maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous documents et conventions nécessaires permettant le versement effectif à la SAS des avances financières sollicitées dans la limite de la participation communale arrêtée à 500.000 €..

3) Logements sociaux : objectif de réalisation pour la période triennale 2011-2013.

Le Maire informe que par courrier en date du 16 juin 2011, Monsieur le Préfet invite le Conseil municipal à délibérer sur les objectifs de logements sociaux à réaliser sur la commune pour la période triennale 2011-2013 en conformité avec les dispositions de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Il convient de rappeler que les communes en insuffisance de logements sociaux sont soumises à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000. Celle-ci leur prescrit de rattraper leur retard, à compter du 1^{er} janvier 2002, pour atteindre l'objectif minimal de 20 % de logements locatifs sociaux par rapport au total des résidences principales, sur une durée de 20 ans, par des objectifs fixés selon des périodes triennales.

Après la troisième période triennale, débutée en 2008 et qui s'est achevée au 31 décembre 2010, il y a lieu de faire un bilan des actions entreprises en matière de logements sociaux à cette date et d'arrêter les objectifs pour la nouvelle période triennale courant de 2011 à 2013.

Au préalable, il faut rappeler que la commune de Challes les Eaux appartient à la Communauté d'agglomération de Chambéry métropole qui a adopté le 14 février 2008 son Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2008-2013. Ce PLH fixe des objectifs de réalisation de logements, y compris sociaux, à chacune des 24 communes membres.

Pour la commune de Challes les Eaux, les éléments pris en compte par le PLH 2008/2013 s'établissent comme suit :

a) sur la base d'un inventaire effectué au 1^{er} janvier 2006:

(servant de référence pour la période 2008/2013)

Nombre de résidences principales au 1/1/2006	:	2006	(source DGI)
Nombre de logements sociaux au 1/1/2006 (1/1/2006)	:	132	(décompte SRU au 1/1/2006)
(représentant 104 logements familiaux répartis en 5 programmes et 28 équivalent/logements répartis en 3 programmes correspondant aux 3 foyers adultes handicapés de l'APEI)			
Taux de logements sociaux en valeur 1/1/2006	:	6,58%	(132/2006 en %)
Nombre de logements sociaux base 20%	:	401	(2006 x 20 %)
Déficit de logements sociaux au 1/1/2006	:	269	(401 – 132)

b) Préconisation du PLH pour la période 2008/2013

Nombre total de logements à réaliser (logements)	:	303	(dont offre structurée 85% = 259)
Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser dont 45 logements sur la période triennale 2008/2010 et 46 logements sur la période triennale 2011/2013	:	91	(soit 35% de 259 logements)

c) Bilan à mi parcours 2008/2010 au 1^{er} janvier 2010

Nombre de logements mis en chantier 2011/2013)	:	79	(reste à réaliser 224 sur 2011/2013)
Nombre de logements sociaux financés 2011/2013)	:	32	(reste à réaliser 59 sur 2011/2013)

d) Sur la base d'un inventaire au 1^{er} janvier 2010

Nombre de résidences principales au 1/1/2010	:	2205	(source DGI)
Nombre de logements sociaux au 1/1/2010 (1/1/2010)	:	163	(décompte SRU au 1/1/2010)
(représentant 108 logements familiaux répartis en 7 programmes collectifs de 102 logements, 6 logements individuels dont 5 propriétaires privés et 1 propriété de la commune ainsi que 55 équivalent/logements répartis en 3 programmes correspondant aux 3 foyers adultes handicapés de l'APEI)			
Taux de logements sociaux en valeur 1/1/2010	:	7,39%	(163/2205 en %)
Nombre de logements sociaux base 20%	:	441	(2205 x 20 %)
Déficit de logements sociaux au 1/1/2010	:	278	(441 – 163)

Au vu de ces éléments, le constat qui peut être fait montre une légère amélioration du taux de logements sociaux qui passe de 6,58% en 2006 à 7,39% en 2010. Le déficit de logement sociaux en nombre s'accroît et passe de 269 en 2006 à 278 en 2010 soit une augmentation de 3,35%. Parallèlement le nombre de résidences principales passent de 2006 au 1/1/2006 à 2205 au 1/1/2010 soit une augmentation en nombre de 199 et en pourcentage de 9,92%.

Ces éléments chiffrés donnés et commentés, il convient de rappeler, que suite à la réunion du 19 septembre 2008, en préfecture, de la commission départementale chargée de l'examen du respect des obligations de réalisation de logements sociaux pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, le maire s'est engagé par courrier en date du 7 juillet 2009 adressé à Monsieur le Préfet à ce que la commune de Challes les Eaux respecte ses obligations en matière de logements sociaux et mette en œuvre, à cet effet, les dispositions nécessaires.

Ainsi, dans sa séance du 2 juillet 2009, sur proposition du maire, le conseil municipal a délibéré à l'unanimité pour prendre acte des dispositions du plan local de l'habitat prévoyant sur la commune de Challes les Eaux la réalisation de 303 logements dont 91 logements sociaux à réaliser sur la période 2008-2013. De plus, le conseil municipal a confirmé la volonté de la commune de réaliser le quota de logements sociaux requis à raison d'un objectif minimum de 30% sur le territoire communal tant au niveau de la ZAC du centre qu'à son extérieur, soit par des opérations strictement à vocation sociale, soit par des opérations mixtes. Il a été précisé que leur réalisation serait effectuée soit par un opérateur agréé, soit par le biais de l'acquisition en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), soit par réhabilitation du bâti ancien.

Inventaire des actions menées à ce jour pour la réalisation de logements sociaux :

logements financés en 2008	
opération de 30 logements locatifs livrables en décembre 2011 avenue de Chambéry (ex Nieder)	: 30
logements financés en 2010	
1 logement PLAI Rue de l'ancienne Mairie livrable en 2012	: 1
logements finançables en 2011	
opération de 30 logements dite opération St Vincent PC en cours livraison 2013	: 30
opération de 24 logements îlot Marcel Fournier PC en cours livraison 2013	: 24
opération de 4 logements en acquisition amélioration maison Perrotin livraison 2013	: 4
logements à financer à partir de 2011	
ZAC du centre îlot central 1 ^{ère} tranche 33 logements sociaux sur un total de 110 PC en cours livraison 2013/2014	: 33
TOTAL des logements sociaux livrables au terme du PLH 2008/2013	: 122

Par rapport aux préconisations du PLH pour la période 2008/2013, fixant le nombre de logements sociaux à réaliser à 91, le potentiel de logements susceptible d'être mis en service au terme de cette période est de 122, ce qui représenterait 135 % de l'objectif fixé.

Par ailleurs, il est à rappeler les dispositions adoptées par le conseil municipal au cours de sa séance du 6 janvier 2011 dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'Urbanisme. Celui ci devrait entrer en application dans le courant du deuxième semestre 2011, après approbation définitive par les instances municipales à l'automne. Il est mentionné explicitement dans ce document d'urbanisme les exigences de mixité sociale avec un quota de 35% minimum de part de logements sociaux et que cette règle s'applique pour toute opération à partir de 7 logements avec un nombre de logements sociaux devant être au minimum égal à 3.

Il en résulte que toutes les nouvelles opérations immobilières à partir de 7 logements, qui seront réalisées sur la commune, trouveront leur contrepartie en logements sociaux à concurrence de 35% : ce qui devrait permettre la résorption du déficit constaté au sens de la loi SRU dans des conditions conformes aux exigences du PLH et du SCOT.

A cet effet, les éléments principaux du PLU qui va être mis en application prochainement, déterminent une zone urbaine centrale à forte densité (UA) ce qui se traduira par la réalisation d'ensembles immobiliers plus ou moins importants, une zone urbaine centrale de moyenne densité (UB) en contact direct de l'espace central et situé le long des grands axes, des zones urbaines périphériques (UC) à vocation unique d'habitat de moyenne densité constituant des espaces de transition entre la partie centrale et la périphérie avec de l'habitat dit intermédiaire et enfin des zones urbaines périphériques à vocation unique d'habitat de faible densité (UD) constituant des espaces périphériques à extension limitée avec de l'habitat individuel et/ou semi-collectif.

A partir de ces éléments, et en se basant sur une échéance à 9 ans soit en 2020, tel qu'esquissé dans le projet de PLU, le potentiel de logements réalisables dans le cadre des zones urbaines définies au PLU peut être estimé à minima à près de 800 unités. A raison d'un quota de 35% de logements sociaux, dans ce délai de 9 ans, la commune de Challes les Eaux devrait pouvoir résorber son déficit de logements sociaux, et atteindre à cette échéance 2020 et donc avant le terme du rattrapage fixé par la loi, le seuil minimum de référence de 20%.

Ces éléments sont à prendre en compte car ils traduisent et concrétisent la volonté manifestée par la commune dans sa délibération du 2 juillet 2009 d'une politique affirmée en faveur du logement intégrant une véritable mixité sociale par une insertion des logements sociaux dans l'ensemble du tissu urbain.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- d'affirmer sa volonté de prendre en compte les préconisations du PLH pour la période 2008/2013 fixant un objectif de réalisation de 91 logements sociaux sur cette période.
- De confirmer sa volonté de tout mettre en œuvre pour assurer la réalisation des opérations locatives sociales répertoriées dans le rapport de présentation et représentant un potentiel de 122 logements sociaux familiaux
- De réitérer les engagements déjà pris par délibération du 2 juillet 2009 pour atteindre le seuil de 20% de logements sociaux au terme de la période de rattrapage fixée par la loi SRU

4) Logements sociaux : Ilot social Marcel Fournier : Désaffectation et Déclassement d'une partie de domaine public

Le Maire rappelle que, par délibération du 21 avril 2011, le Conseil municipal a donné un accord de principe sur les termes du compromis de vente à passer entre la Commune et la société HALPADES pour la construction de 24 logements sociaux sur l'îlot social Marcel Fournier pour la somme totale de 467.500 €, et a autorisé le Maire à le signer.

Pour respecter le programme de logements et l'architecture du projet tel que prévus dans la consultation, tout en préservant l'harmonie architecturale de l'ensemble de la zone à aménager dans le secteur Marcel Fournier, il a semblé judicieux d'imposer, après étude et analyse de différents scénarios, un débord partiel de l'implantation du bâtiment sur le domaine public, étant précisé que cet empiètement ne représente qu'une surface de 12 m².

Après désaffectation et déclassement, le transfert de ce tènement à la société Halpades permettra de respecter le plan d'aménagement d'ensemble tel qu'arrêté dans le dossier de réalisation de la ZAC. Il est donc nécessaire que le conseil municipal procède à la désaffectation et au déclassement de cette partie du domaine public, qui ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie, conformément aux dispositions de l'article L.141.3 du Code de la voirie routière, ce qui, en conséquence, ne nécessite pas d'enquête publique.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

De se prononcer favorablement sur la désaffectation et le déclassement de cette partie du domaine public pour une surface de 12 m², dans les conditions fixées dans le rapport de présentation et ce, en conformité avec les dispositions de l'article L.141.3 du Code de la voirie routière.

5) Logements sociaux : Ilot social Marcel Fournier Avenant au compromis de vente HALPADES

Le Maire rappelle que, par délibération du 21 avril 2011, le Conseil municipal a donné son accord sur les termes du compromis de vente à passer entre la Commune et la société HALPADES pour la construction de 24 logements sociaux sur l'îlot social Marcel Fournier pour la somme de 467.500 €, et a autorisé le Maire à le signer. Le compromis a été signé le 28 juin 2011.

Deux points particuliers nécessitent cependant de conclure un avenant au compromis de vente initial.

Le premier, concerne la parcelle de terrain de 12 m² dont par délibération de ce jour, le Conseil municipal a décidé le déclassement du domaine public au droit de la rue du Docteur Vincent, suivant plan joint à la présente délibération, pour permettre à la Société HALPADES de réaliser son projet déclaré lauréat du lot Marcel Fournier. En effet, il est rappelé que, pour des raisons techniques qui lui sont imposées, la société HALPADES doit utiliser la parcelle objet de la désaffectation et du déclassement visés dans la délibération de ce jour. Après approbation de cette désaffectation et de ce déclassement, ce tènement de 12 M² est donc cédé à la société HALPADES sans modification du prix de cession convenu initialement avec la société HALPADES pour un montant de 467.500€ validé par le conseil municipal par délibération du 21 avril 2011.

Le second point concerne les aménagements extérieurs et l'instauration d'une servitude à usage public. Le compromis de vente prévoit que les aménagements extérieurs au bâtiment sont réalisés par la société HALPADES. Ces travaux réalisés par l'acquéreur, conformément au plan et descriptif annexés au présent avenant, comprennent plantations, engazonnement, parvis et cheminement piéton sur la dalle de couverture des garages. Ils comprennent aussi la réalisation d'une placette à usage public dans la partie Nord pour un montant global prévisionnel de 30 000 € HT qui fera l'objet d'une servitude d'usage au profit de la commune. L'avenant à la promesse de vente reprenant ces éléments et les documents graphiques sont joints en annexe à la présente délibération.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

D'autoriser le Maire à signer un avenant à la promesse synallagmatique de vente pour officialiser la cession de la partie de parcelle déclassée de 12 m² au profit de la société Halpades, sans modification du prix de vente approuvé par délibération du 21 avril 2011 et pour valider la servitude d'usage de la placette et son aménagement à réaliser par la société HALPADES.

De mandater le Maire pour effectuer toutes les démarches administratives qui en découlent et notamment signer tout acte et convention qui y sont liés.

6) Logements sociaux : Ilot social Marcel Fournier : convention financière de garantie de prêts et aides à la construction neuve de logements aidés.

Le Maire propose au conseil municipal d'approuver la convention financière, jointe en annexe, à conclure avec la Société HALPADES pour la garantie des prêts à la construction de 24 logements locatifs qui seront situés sur l'îlot social Marcel Fournier, dans le cadre de l'aménagement du centre ville.

Cette convention financière et la garantie apportée par la commune portent sur les prêts suivants :

- Financement PLUS d'une durée de 40 ans maxi, d'un montant provisoire de 1 182 255 € au taux à titre indicatif de 3.60 %.
- Financement PLUS FONCIER d'une durée de 50 ans maxi, d'un montant provisoire de 546 846 € au taux à titre indicatif de 3.60 %.
- Financement PLAÏ d'une durée de 40 ans maxi, d'un montant provisoire de 307 682 € au taux à titre indicatif de 2.80 %.
- Financement PLAÏ FONCIER d'une durée de 50 ans maxi, d'un montant provisoire de 150 775 € au taux à titre indicatif de 2.80 %.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

D'apporter sa garantie aux prêts que doit souscrire la Société HALPADES pour assurer le financement de l'opération de 24 logements de l'îlot Marcel Fournier

D'approuver la convention financière qui en définit les caractéristiques

D'autoriser le Maire à signer cette convention financière.

7) Logements sociaux : Réalisation d'une opération de 4 logements , place de la libération, en acquisition amélioration par l'OPAC de la Savoie et participation financière à l'opération.

Le Maire informe le Conseil municipal que l'OPAC de la Savoie par délibération de son conseil d'administration en date du 21 avril 2011 a décidé du principe de l'acquisition d'un tènement immobilier avec maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez de chaussée avec cour, sis place de la Libération, pour la réalisation d'un projet locatif social de 4 logements en acquisition amélioration.

Ce projet immobilier s'inscrit dans le cadre des logements sociaux que la commune s'est engagée à réaliser pour atténuer le déficit constaté dans le cadre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

De plus, cette acquisition intervient dans le vieux Challes dont il convient d'assurer le maintien de l'habitabilité du bâti existant par une rénovation appropriée lui permettant de conserver un caractère d'habitat affirmé et ce en conformité avec les dispositions du PLU dont la mise en application devrait intervenir dans le courant du deuxième semestre 2011.

Il est donc primordial que la commune de Challes les Eaux affiche sa volonté de soutien à ce type d'opération de rénovation dans son centre historique.

A ce titre, et pour permettre la réalisation de ce projet, il serait nécessaire de décider du versement d'une participation financière communale pour un montant prévisionnel de 243.000 euros assurant l'équilibre financier de l'opération sous forme de subvention à l'OPAC de la Savoie.

De ce montant pourrait être déduite l'aide spécifique aux communes pour la création de logements locatifs sociaux versée par le Conseil Général de la Savoie pour la création de logements locatifs sociaux. Un dossier de demande de subvention est donc à déposer auprès du Conseil Général de la Savoie, étant précisé que la commune doit justifier de travaux au sein des équipements communaux pour pouvoir en bénéficier. Au vu du classement actuel de la commune, l'aide attribuée serait de 60 euros/M² de surface utile réalisée ce qui représenterait un montant estimé à 18.000 euros venant en déduction de la participation communale qui serait ramenée à 225.000 euros pour cette opération d'acquisition amélioration de 4 logements.

De plus, la commune souhaite effectuer le versement de cette participation **à titre de subvention foncière**, au sens de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales, et demande, à ce titre, à pouvoir bénéficier des dispositions prévues à l'article L.302-7 du code de la construction relatives aux dépenses pouvant venir en déduction du prélèvement opéré pour insuffisance de logements sociaux.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- De confirmer son soutien à cette opération d'acquisition amélioration dans le vieux Challes en vue de la réalisation de 4 logements locatifs sociaux qui s'inscrit dans le cadre des logements sociaux que la commune s'est engagée à réaliser pour atténuer le déficit constaté dans le cadre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU et qui intervient dans le vieux Challes dont il convient d'assurer le maintien de l'habitabilité du bâti existant par une rénovation appropriée lui permettant de conserver un caractère d'habitat affirmé et ce en conformité avec les dispositions du PLU en cours de mise en place.

- D'approuver la mise en œuvre de ce projet de 4 logements sociaux en acquisition amélioration par l'OPAC de la Savoie

- de décider du versement d'une participation financière d'un montant prévisionnel de 243.000 euros nécessaire à la réalisation de l'équilibre financier de l'opération sous forme de subvention à verser à l'OPAC de La Savoie.

- De constituer un dossier de subvention auprès du Conseil Général de la Savoie au titre de l'aide spécifique aux communes pour la création de logements locatifs sociaux pour attribution à la commune d'un montant estimé à 18.000 euros (sur la base de 60 euros/M² de surface utile) venant en déduction de la participation communale qui serait ramenée à 225.000 euros pour cette opération d'acquisition amélioration de 4 logements.

- De préciser que le versement de cette participation est fait **à titre de « subvention foncière »**, au sens de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales, et demande, à ce titre, à pouvoir bénéficier des dispositions prévues à l'article L.302-7 du code de la construction relatives aux dépenses pouvant venir en déduction du prélèvement opéré pour insuffisance de logements sociaux.

8) Logements sociaux : Participation financière à l'acquisition et la réhabilitation d'un logement locatif au centre bourg : 135 rue de l'ancienne mairie

Par délibération en date du 2 juillet 2009, le conseil municipal a approuvé la demande de concours de l'OPAC de la SAVOIE pour l'acquisition amélioration d'un logement locatif au centre bourg de la commune sis 135 rue de l'ancienne mairie.

Par cette même délibération le conseil municipal a décider du principe du versement d'une subvention pour permettre la réalisation effective de l'opération dont l'équilibre financier est toujours difficile à réaliser notamment en matière de réhabilitation.

Au vu du plan prévisionnel de réalisation élaboré et compte tenu des spécificités de cette opération, il serait nécessaire d'arrêter le montant de la participation financière communale à la somme prévisionnelle de 70.000 euros pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

De ce montant pourrait être déduite l'aide spécifique aux communes pour la création de logements locatifs sociaux versée par le Conseil Général de la Savoie pour la création de logements locatifs sociaux. Un dossier de demande de subvention est donc à déposer auprès du Conseil Général de la Savoie, étant précisé que la commune doit justifier de travaux au sein des équipements communaux pour pouvoir en bénéficier. Au vu du classement actuel de la commune, l'aide attribuée serait de 60 euros/M² de surface utile réalisée ce qui représenterait un montant estimé à 4.500 euros venant en déduction de la participation communale qui serait ramenée à 65.500 euros pour cette opération d'acquisition amélioration de 1 logement.

De plus, la commune souhaite effectuer le versement de cette participation à **titre de subvention foncière**, au sens de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales, et demande, à ce titre, à pouvoir bénéficier des dispositions prévues à l'article L.302-7 du code de la construction relatives aux dépenses pouvant venir en déduction du prélèvement opéré pour insuffisance de logements sociaux.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- De confirmer son soutien à cette opération d'acquisition amélioration dans le vieux Challes en vue de la réalisation de 1 logement locatif qui s'inscrit dans le cadre des logements sociaux que la commune s'est engagée à réaliser pour atténuer le déficit constaté dans le cadre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU et qui intervient dans le vieux Challes dont il convient d'assurer le maintien de l'habitabilité du bâti existant par une rénovation appropriée lui permettant de conserver un caractère d'habitat affirmé et ce en conformité avec les dispositions du PLU en cours de mise en place.
- D'approuver la mise en œuvre de ce projet de 1 logement social en acquisition amélioration par l'OPAC de la Savoie
- De décider du versement d'une participation financière d'un montant prévisionnel de 65.000 euros nécessaire à la réalisation de l'équilibre financier de l'opération sous forme de subvention à verser à l'OPAC de La Savoie.
- De constituer un dossier de subvention auprès du Conseil Général de la Savoie au titre de l'aide spécifique aux communes pour la création de logements locatifs sociaux pour attribution à la commune d'un montant estimé à 4.500 euros (sur la base de 60 euros/M² de surface utile).
- De préciser que le versement de cette participation est fait à **titre de « subvention foncière »**, au sens de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales, et demande, à ce titre, à pouvoir bénéficier des dispositions prévues à l'article L.302-7 du code de la construction relatives aux dépenses pouvant venir en déduction du prélèvement opéré pour insuffisance de logements sociaux.

9) Logements sociaux : Participation financière à la réalisation de 30 logements sociaux en construction neuve sis avenue de Chambéry

Par délibération en date du 28 août 2008, le conseil municipal avait confirmé sa volonté de mener à bien cette opération de 30 logements locatifs et avait approuvé le principe d'une participation financière de la commune à la réalisation de l'équilibre financier de l'opération en reversant une subvention à l'OPAC de la Savoie incluant les aides qui pourraient être versées à la commune pour cette opération de logements sociaux.

Aujourd'hui, cette opération est en cours d'achèvement et la livraison des logements aux premiers locataires est programmée pour le mois de décembre 2011.

Le bouclage financier de l'opération est en phase de finalisation et conduit à préciser la participation financière de principe décidée en 2008. Au vu du coût définitif prévisionnel de cette opération de 30 logements locatifs, le montant de la participation financière communale nécessaire à l'équilibre financier de l'opération serait arrêté à 250.000 euros.

De ce montant peut être déduite l'aide spécifique aux communes pour la création de logements locatifs sociaux versée par le Conseil Général de la Savoie pour la création de logements locatifs sociaux. Un dossier de demande de subvention est donc à déposer par la commune auprès du Conseil Général de la Savoie, étant précisé que la commune doit justifier de travaux au sein des équipements communaux pour pouvoir en bénéficier. Au vu du classement actuel de la commune, l'aide attribuée serait de 60 euros/M² de surface utile réalisée ce qui représenterait un montant estimé à 130.000 euros venant en déduction de la participation communale qui serait ramenée à 120.000 euros pour cette opération de 30 logements locatifs neufs.

De plus, la commune souhaite effectuer le versement de cette participation **à titre de subvention foncière**, au sens de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales, et demande, à ce titre, à pouvoir bénéficier des dispositions prévues à l'article L.302-7 du code de la construction relatives aux dépenses pouvant venir en déduction du prélèvement opéré pour insuffisance de logements sociaux.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- De prendre acte de l'arrivée à terme prochaine de cette opération de 30 logements locatifs neufs qui s'inscrit dans le cadre des logements sociaux que la commune s'est engagée à réaliser pour atténuer le déficit constaté dans le cadre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.
- De décider du versement d'une participation financière d'un montant de 250.000 euros nécessaire à la réalisation de l'équilibre financier de l'opération sous forme de subvention à verser à l'OPAC de La Savoie.
- De constituer un dossier de subvention auprès du Conseil Général de la Savoie au titre de l'aide spécifique aux communes pour la création de logements locatifs sociaux pour attribution à la commune d'un montant estimé à 130.000 euros (sur la base de 60 euros/M² de surface utile).
- De préciser que le versement de cette participation est fait **à titre de « subvention foncière »**, au sens de l'article L.2254-1 du code général des collectivités territoriales, et demande, à ce titre, à pouvoir bénéficier des dispositions prévues à l'article L.302-7 du code de la construction relatives aux dépenses pouvant venir en déduction du prélèvement opéré pour insuffisance de logements sociaux.

10) Personnel territorial – Nomenclature du personnel territorial

Le Maire expose aux membres de l'assemblée délibérante que le cadre d'emplois de chefs de service de police municipale (catégorie B) a été abrogé le décret n° 2011-444 du 21 avril 2011, que le cadre d'emplois de Educateurs Territoriaux des Activités Physiques et Sportives (catégorie B) a été abrogé par le décret du 30 mai 2011 susvisé.

Ainsi, les fonctionnaires territoriaux, titulaires et stagiaires, membres de ces cadres d'emplois sont intégrés de droit, à compter du 1^{er} mai 2011 dans le nouveau cadre d'emplois des chefs de service de police municipale territoriaux, sur la base de l'article 11 du décret du 21 avril 2011 qui fixe dans un tableau la correspondance des grades, et à compter du 1^{er} juin 2011 dans le nouveau cadre d'emplois des Educateurs territoriaux des Activités Physiques et sportives sur la base de l'article 18 du décret du 30 mai 2011 qui fixe dans un tableau la correspondance des grades.

Il propose donc à l'assemblée délibérante de modifier le tableau des emplois permanents de la collectivité, pour le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions réglementaires (réformes des catégories B), et pour tenir compte de la réorganisation des services.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

D'approuver la nouvelle nomenclature du personnel territorial.

11) Personnel territorial – Régime indemnitaire complémentaire

Pierre COLIN, Adjoint au Maire, chargé du personnel rappelle au Conseil Municipal les termes de la délibération du 14 décembre 2010 instaurant le régime Indemnitaire à l'ensemble du personnel communal. Il appelle l'attention sur les dispositions prises quant à l'Indemnité Spécifique de Service. Cette prime propre à la filière technique est ouverte en vertu du décret 2003-799 et de l'arrêté du 25 août 2003, aux cadres d'emplois des ingénieurs et des techniciens.

La délibération initiale du 14 décembre 2010 a ouvert le bénéfice au cadre d'emploi des ingénieurs, mais a omis celui des techniciens.

La réorganisation des services ayant ouvert un poste de technicien et celui-ci étant pourvu, l'Adjoint sollicite du Conseil Municipal, la décision d'ouvrir au cadre d'emplois de techniciens le bénéfice de l'Indemnité Spécifique de Service et de compléter ainsi la délibération initiale du 14 décembre 2010 page 4, les autres dispositions notamment celles relatives aux conditions d'attribution restant en vigueur.

Indemnité spécifique de service (ISS) Il est proposé au Conseil Municipal d'instituer, selon les modalités suivantes et dans la limite des textes applicables aux agents de l'Etat, l'Indemnité Spécifique de Service aux agents relevant des cadres d'emplois suivants, sans toutefois appliquer le coefficient de modulation par service (ou coefficient géographique) fixé à 1.05 pour le département de la Savoie, par l'arrêté ministériel du 25/08/2003 fixant les modalités d'application du décret 2003-799 du 25/08/2003 relatif à l'ISS allouée aux ingénieurs des ponts et chaussées et aux fonctionnaires des corps techniques de l'Equipement :

Bénéficiaires :

Filière	Grades	Montants annuels moyens de référence *
Technique	<ul style="list-style-type: none"> • Technicien territorial • Technicien principal 2^{ème} classe • Technicien principal 1^{ère} classe 	2 895.20 € 5 790.40 € 5 790.40 €

* pouvant être majorés d'un coefficient compris entre 0 et 1,10 pour les techniciens

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- De décider d'approuver les propositions ci-dessus
- De décider de compléter la délibération initiale instaurant le régime indemnitaire du personnel communal en ouvrant au cadre d'emplois de techniciens le bénéfice de l'Indemnité Spécifique de Service, tel qu'il est présenté ci-dessus, à compter de ce jour.

12)Camping municipal : Tarif vente bouteilles de gaz

Le Maire informe le Conseil municipal qu'il est nécessaire de fixer le tarifs des bouteilles de gaz qui sont vendues au camping municipal
Le tarif proposé est de 20 € TTC

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

De fixer à 20 € TTC le tarif de vente des bouteilles de gaz. (16.72 € HT)

13)Service des sports : Tarifs de participations des familles

Le Maire rappelle au Conseil municipal la délibération de création du service des sports en date du 22 décembre 2009.

Il est nécessaire de fixer à compter du 1^{er} septembre 2011 le tarif de participation des familles

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

de fixer comme suit les tarifs à compter du 1^{er} septembre 2011 :

- Inscription annuelle : 20 €
- Sorties de ski de fond : 4 € l'unité
- Sortie découverte de fin d'année scolaire sans activité : 15 €
- Sortie avec activité : 20 €

14)Subventions à des Associations

Le maire propose au conseil municipal d'accorder les subventions exceptionnelles suivantes à deux associations :

Association Open Club Squash : 300 €

Association les Archers du Roc Noir : 500 €

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

d'accorder les subventions exceptionnelles suivantes à deux associations :

Association Open Club Squash : 300 €

Association les Archers du Roc Noir : 500 €

15)ZAC du centre : Mise en place d'une DUP pour terrains attenants à la ZAC secteur Beauséjour et autorisation d'acquisition des biens immobiliers.

Le Maire rappelle que La commune de Challes les Eaux a entrepris la restructuration complète de son centre ville dans le cadre de la mise en place d'une zone d'aménagement concertée dénommée « ZAC DU CENTRE VILLE » qui a été validée par les instances municipales et qui rentre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle.

Par délibération du 6 janvier 2011, le conseil municipal, pour permettre l'acquisition des fonds de commerces et des terrains situés dans la ZAC du centre ville, s'est prononcé favorablement à la Déclaration d'utilité publique.

Il est nécessaire aujourd'hui que la commune s'engage à acquérir des parcelles ou parties de parcelles situées dans le secteur Beauséjour, et hors de la ZAC du centre ville, appartenant à des particuliers pour une cohérence à apporter à la réalisation des aménagements structurants prévus dans le dossier de la ZAC du Centre ville qui a été approuvé par le Conseil municipal le 9 juillet 2010. Ces aménagements majeurs consistent notamment en la réalisation d'une déviation-barreau de la Route Départementale n°: 9 et en la construction d'un programme de logements et commerces de l'ordre de 2 400 m² de SHON.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- De se prononcer favorablement sur la déclaration d'utilité publique pour la procédure d'acquisition de ces biens immobiliers
- De charger le maire d'accomplir toutes les formalités nécessaires pour mener à bien cette procédure et les acquisitions.

16)Projet immobilier pour le Centre de formation basket

Le Maire a informé le Conseil municipal par délibération du 6 janvier 2011, 16 février 2011, 21 avril 2011, du projet de construction d'un centre de formation du basket sur le territoire de la commune de Challes les Eaux sur un terrain de 3 800 m² environ au lieudit les Sétéreés.

Le projet consiste en un bâtiment destiné à abriter un Centre de Formation pour jeunes sportifs et comprenant des locaux techniques, administratifs, de restauration, d'hébergement, d'enseignement et d'activités, le tout pour une superficie d'environ 1 300 m² de surfaces utiles.

Une première consultation de bailleurs emphytéotes le 6 janvier 2011 a été déclarée infructueuse le 10 février 2011.

Après réunions et contact avec les collectivités qui seraient susceptibles de financer le projet, il en ressort que le projet pourrait se réaliser sous forme de maîtrise d'ouvrage publique ou sous forme d'un bail emphytéotique. Le choix de la procédure est à l'étude et doit être compatible avec l'éligibilité des subventions auprès de l'Etat, la Région Rhône Alpes, le Département de la Savoie et Chambéry métropole.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

De se prononcer favorablement sur le principe de réalisation d'un centre de formation, sous condition que le montage juridique soit adapté pour l'éligibilité des subventions

De donner son accord de principe pour que 3 800 m² environ de terrain communal sur les Sétéreés soient détachés pour le projet. La valeur du terrain entrant dans le montage financier de l'opération. Etant entendu que la commune ne pourrait engager d'autres dépenses pour cette opération.

De charger le Maire de solliciter des subventions les plus élevées possibles auprès de l'Etat, la Région Rhône Alpes, le Département de la Savoie et Chambéry métropole. Le montage des dossiers de subventions se fera en partenariat avec l'association Challes les Eaux Basket.

17) Requalification de la place centrale : Demande de prorogation des délais pour subvention auprès du Conseil général de la Savoie

Le Maire rappelle au Conseil municipal que par arrêté du 15 décembre 2006 et 20 juillet 2007, le Conseil général de la Savoie a accordé une subvention de 250 000 € à la commune pour les travaux du Centre ville (requalification de la place centrale)

- Une première tranche financière 2006 de 178 500 €
- Une deuxième tranche financière 2007 de 76 500 €

Les dépenses qui ont été produites pour le versement d'acomptes correspondent à des honoraires et ont permis le versement

- De 142 800 € pour la 1^{ère} tranche, rest à percevoir 35 700 €
- De 61 200 € pour la 2^{ème} tranche, reste à percevoir 15 300 €

Le Conseil général peut nous verser les soldes de subventions non plus sur la production de notes d'honoraires, mais sur la production de dépenses de travaux. *(En effet le conseil général prend en compte seulement 15 % de la dépense subventionnable en ce qui concerne les honoraires)*

Les factures de travaux à produire ne pourront être effectives qu'en 2012 en ce qui concerne les travaux du Centre ville, aussi il est sollicité auprès du Conseil général de la Savoie la prorogation de validité des arrêtés de subvention jusqu'au 31 décembre 2012.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

De solliciter auprès du Conseil général de la Savoie la prorogation de validité des arrêtés de subvention jusqu'au 31 décembre 2012.

18) Délibération modificative de crédits

Le Maire propose au conseil municipal de voter la délibération suivante pour autoriser les virements de crédits pour la création de l'opération budgétaire n° 119 en investissement concernant le nouveau service du relais d'assistantes maternelles

Fonctionnement

Dépenses :

022 - Compte dépenses imprévues : - 15 000 €

023 – Compte virement à la section d'investissement : - 15 000 €

Investissement :

Dépenses :

2183 – 119 – compte matériel et mobilier + 11 000 €

2135– 119 – compte travaux + 9 000 €

Recettes

021 – Compte virement de la section de fonctionnement + 15 000 €

1328 – 119 – compte subvention CAF + 5000 €

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

D'approuver cette délibération modificative de crédits.

19) Camping municipal : Tarif adhérents à l'association Camping Card ACSI

Le Maire informe le Conseil municipal qu'il est nécessaire de fixer le tarif des adhérents à l'association Camping Card ACSI qui regroupent une partie importante de la clientèle étrangère susceptible de séjourner au camping de Challes les Eaux

Le tarif proposé est de 12.00 € TTC (11.37 € HT) au lieu de 14.20 € TTC (13.46 € HT) pour un emplacement de camping car avec électricité, en dehors de la haute saison de juillet et août.

Le Conseil municipal après avoir pris connaissance de ce rapport, et en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

De fixer à 12.00 € TTC (11.37 € HT) au lieu de 14.20 € TTC (13.46 € HT) le tarif pour un emplacement de camping car avec électricité, en dehors de la haute saison de juillet et août.

Ce tarif est applicable à compter du 1^{er} avril 2012.

20) Questions diverses

Marie christine LOPEZ interroge la municipalité sur le devenir du commerce du Petit casino au Forum. Le Maire informe le Conseil que dans l'immédiat le commerce est maintenu.

Le Conseil municipal porte son choix de dénomination de la place intérieure de l'îlot central de la Zac du centre sur le nom de « Carré des Sources »

Une réflexion sera à l'ordre du jour d'un prochain conseil municipal concernant le problème de l'emplacement des camping cars, actuellement situé sur le parking des boules.

Challes les Eaux, le 22 Juillet 2011

Le Maire,
Daniel GROSJEAN