



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté-Égalité-Fraternité*

Ville de Teyran

Département de l'Hérault

**Extrait du registre  
des procès-verbaux du Conseil Municipal  
Séance du 27 octobre 2016**

Nombre de conseillers en exercice : 27

Par suite d'une convocation en date du 21 octobre 2016, les membres composant le Conseil Municipal de Teyran se sont réunis à la Mairie de Teyran, le jeudi 27 octobre 2016 sous la présidence de Monsieur Éric BASCOU, Maire de Teyran.

Étaient présents : Éric BASCOU, Édouard DE COLLE, Sylvie CAMALON, Philippe SECONDY, Françoise GALLAS, Martine CHEYLAN NERRIÈRE, Bernadette ORGEVAL, Patrick ROCHER, Odile VELAY, Guilhem SERRE, Sophie LANNI, Maurice GODÉ, Albert BOURRUST, Maurice OUAZANA, Éric CHAILLAN, Laurent BILLY, Huguette LABALME, Christelle POYO, Salvator D'AURIA, Brigitte HOURTAL, Guy GLEIZES, Philippe TOIROT lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient absents et ayant donné procuration : Marie-Agnès RÉMY à Édouard DE COLLE, Nathalie BEDOS BAILLAT à Françoise GALLAS, Patrice LORION à Laurent BILLY, Nicole DUPRAT à Odile VELAY, Monique BERTOLETTI à Philippe TOIROT

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire choisi parmi les membres du conseil.

Madame Huguette LABALME est désignée à l'unanimité pour remplir cette fonction.

Éric BASCOU informe l'assemblée délibérante qu'une pétition organisée par la crèche « les Diablotins » est en cours contre le projet d'implantation d'une antenne relais par Free mobile aux abords de la boulangerie route de Montpellier. La mairie a déjà notifié un refus à la déclaration préalable qui avait été déposée par Free mobile.

Éric BASCOU donne lecture de l'ordre du jour de la séance et demande aux élus d'ajouter un point à la séance :

- Création d'un poste d'adjoint territorial d'animation de deuxième classe

Le Conseil Municipal autorise à l'unanimité cet ajout.

**1- Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 22 septembre 2016**

Le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 22 septembre 2016.

## 2- Projet « Lotissement Saint Martin » - acquisition de terrain

### **Rapporteur : Martine CHEYLAN NERRIÈRE**

La commune de Teyran souhaite réitérer la démarche opérée rue de la Ramognère concernant la réalisation d'une opération immobilière. L'objectif consiste à acquérir un bien immobilier en vue de proposer, après division, plusieurs lots à la vente.

La municipalité souhaite donc saisir une nouvelle opportunité rue de Saint Martin et acquérir le bien, propriété de M. et Mme SOUVESTRE, soit la parcelle C304 d'une superficie de 2150 m<sup>2</sup>.

Le projet consiste à diviser avant l'acquisition la parcelle en 4 lots dont le bâti existant, puis à revendre les nouveaux lots ainsi créés selon le schéma de principe présenté dans le plan annexé.

Il est donc proposé d'autoriser le Maire à acquérir le bien pour une valeur de 480 000 €, conforme à l'évaluation de France Domaine et de signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition et du projet.

Édouard DE COLLE présente le budget de cette opération foncière. Le financement sera réalisé via un prêt relais : 6 établissements bancaires ont été consultés. La Caisse d'Épargne a présenté la meilleure offre sur deux ans avec un taux de 0,77 %. Une marge de 30 000 euros est estimée.

Salvator D'AURIA :

Concernant le projet de la Ramognère, qu'en est-il ? L'opération foncière est-elle équilibrée ?

Édouard DE COLLE :

L'opération sera équilibrée telle que prévue et qu'annoncée dès le départ. Lorsque nous faisons une différence entre le prix de vente moins les charges, vous avez une marge sur laquelle s'applique une TVA. Nous avons eu des difficultés sur la TVA sur marge et nous avons demandé au ministère de se positionner pour bénéficier d'une marge consolidée. Nous n'avons pas pu en bénéficier et c'est bien là un frein aux collectivités territoriales qui veulent réaliser une marge sur leurs projets.

Salvator D'AURIA :

Quels sont donc les intérêts alors ?

Martine CHEYLAN NERRIÈRE:

L'intérêt consiste à proposer des logements sociaux ou des logements pour des primo-accédants sans avoir de biens. Par ailleurs, on solutionne des problématiques de densification importantes.

Maurice GODÉ :

Cela nous met aussi à l'abri des pénalités potentielles concernant les logements sociaux.

Éric BASCOU :

Pour le projet Saint Martin, notre objectif est que des parcelles puissent être revendues à des jeunes primo-accédants à un prix entre 20 et 30% en dessous du marché libre habituel. Nous considérons que c'est une bonne réponse quant aux besoins de logements. Concernant M. et Mme SOUVESTRE, ils ont approuvé l'esprit du projet municipal dont le nombre de logements était plus raisonnable que d'autres propositions. Plusieurs services de la commune travaillent sur ce sujet et je les en remercie.

Par 24 voix pour et 3 abstentions (Salvator D'AURIA, Monique BERTOLETTI et Philippe TOIROT), le Conseil Municipal autorise le Maire à acquérir le bien de M. et Mme SOUVESTRE situé sur la parcelle cadastrée C304 d'une superficie de 2150 m<sup>2</sup> pour une valeur de 480 000 €,

conforme à l'évaluation de France Domaine et de signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition et du projet.

### **3- Création d'un budget annexe « Lotissement Saint-Martin »**

#### **Rapporteur : Édouard DE COLLE**

La commune va acquérir un bien situé rue Saint Martin à Teyran, propriété de Monsieur Dominique SOUVESTRE et Madame Denise SOUVESTRE. Il est projeté de procéder ensuite à une division afin de vendre les différents lots ainsi créés.

Dans le cadre de ce projet, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la création d'un budget annexe dénommé « Lotissement Saint-Martin ».

Édouard DE COLLE explique que l'acquisition de la propriété rue St Martin et la revente des quatre lots impliquent la création d'un budget annexe de lotissement pour l'enregistrement des flux financiers spécifiques à cette opération.

C'est un budget qui sera individualisé, assujetti à la TVA et dont la création requiert l'autorisation du receveur des finances qui a été saisi.

Concernant le plan de financement, l'acquisition du bien sera financée à hauteur par un prêt relais de 480 000 €. À cet effet, six établissements bancaires ont été contactés.

- La caisse des dépôts et consignations ne pratique pas de portage financier pour ce type d'opération en l'absence de logements locatifs sociaux.
- Le crédit lyonnais et la BNP : ne travaillent pas avec les communes.
- La banque populaire : en attente d'un retour de contact

La banque postale, le crédit agricole et la caisse d'épargne ont demandé et obtenu l'ensemble des documents comptables pour l'examen de la demande de prêt :

- La banque postale nous a recontactés pour obtenir le plan d'aménagement.

#### ➤ Proposition de la **Caisse d'Épargne** au 13 10 2016 :

Accord pour un prêt relais de 480 000 € sur 2 ans au taux de 0.77 % l'an. Frais de dossier 0.15 %.

Frais de dossier : 720 €

Montant des intérêts annuels : 3 696 €

Coût de l'emprunt au terme du contrat : 488 112 € (480 000 + 720 + 3 696 + 3 696)

#### ➤ Proposition du **Crédit Agricole**

Accord pour un prêt relais de 480 000 € sur 2 ans au taux de 0.84 % l'an. Frais de dossier 0.20 %.

Frais de dossier : 960 €

Montant des intérêts annuels : 4032 €

Coût de l'emprunt au terme du contrat : 489 024 € (480 000 + 960 + 4032 + 4032)

Ce qu'il faut savoir c'est qu'il s'agit de taux révisibles par quinzaine et donc le taux qui nous sera appliqué en début d'année prochaine, peut être différent, espérons qu'il sera à la baisse. De toute façon, les écarts de taux ne devraient pas être très sensibles.

Il est trop tôt pour cerner l'ensemble des charges annexes qui participeront au prix de revient global de l'opération.

Il est possible de cibler dès à présent :

- Les frais notariés 10 000 €
- Les frais de géomètre et d'arpentage 10 000 €
- Les travaux de parcellisation avec la création d'un accès pour la desserte des trois parcelles non bâties, création de muret de séparation etc.
- Les travaux de viabilité des nouvelles parcelles
- Les frais de chantier, les taxes foncières et la TVA

Globalement et en restant prudents, ces charges annexes peuvent être estimées aux alentours de 150 000 €.

De même, concernant la revente des lots, l'opération est prévue sur un ou deux ans et que sera le marché du foncier d'ici là ?

Néanmoins compte tenu de ces différents paramètres, nous partons sur la possibilité d'une marge minimum de 30 000 €.

Par 24 voix pour et 3 abstentions (Salvator D'AURIA, Monique BERTOLETTI et Philippe TOIROT), le Conseil Municipal décide la création du budget annexe « lotissement Saint Martin » en vue de l'opération foncière rue de Saint Martin. Ce budget annexe sera individualisé et assujetti à la TVA.

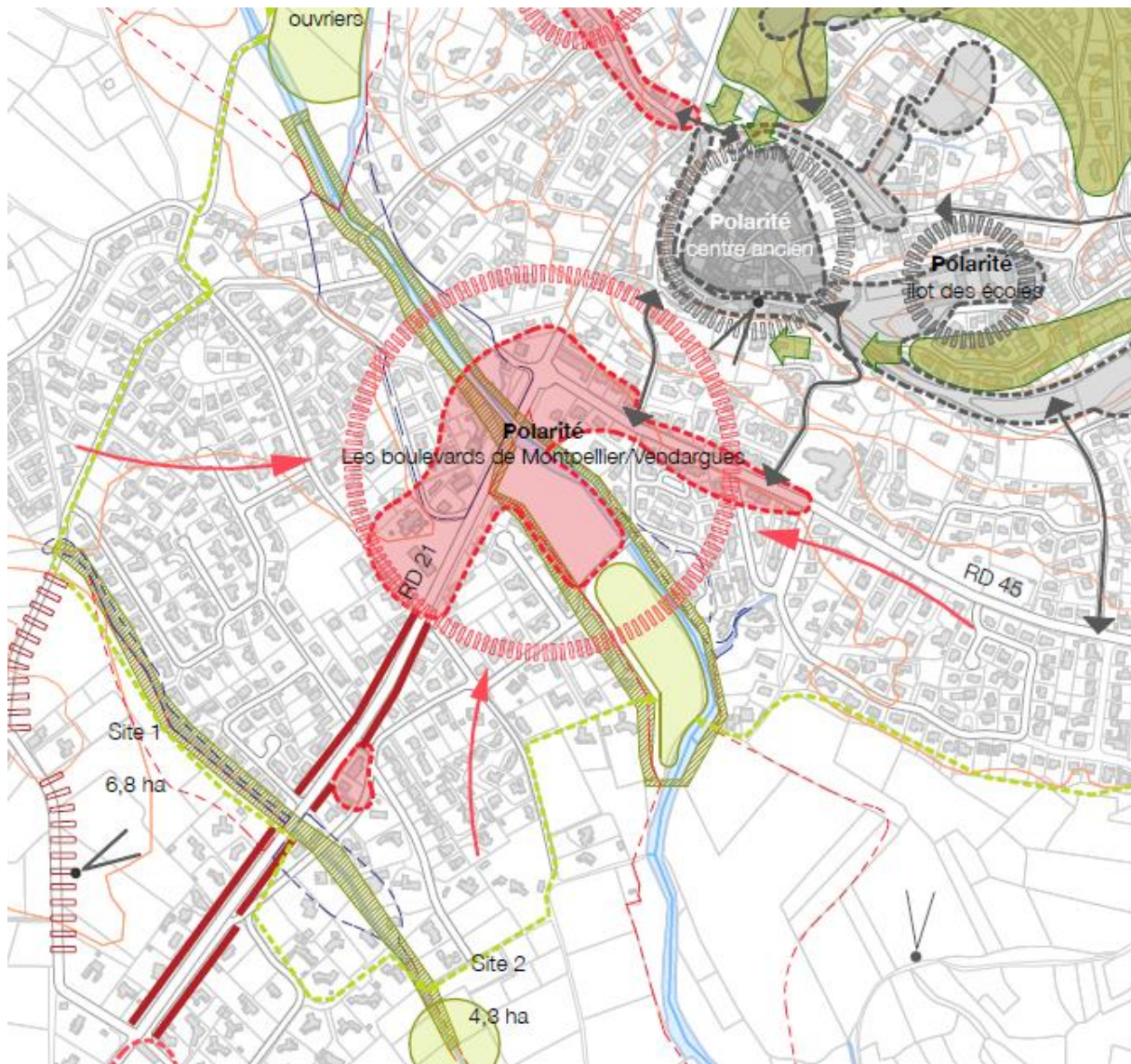
#### **4- Sursis à statuer – complément à la délibération du 9 juillet 2015**

##### **Rapporteur : Martine CHEYLAN NERRIÈRE**

Par délibération du 9 juillet 2015, le Conseil municipal a décidé d'instaurer un périmètre de sursis à statuer conformément à l'article L 111.10 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les premiers résultats et synthèses provisoires d'une étude urbaine initiée depuis la fin de l'année 2015 ont été produits par le Bureau d'étude. Ces travaux font notamment apparaître au niveau de la zone commerciale de la route départementale 21 un espace de renouvellement urbain prioritaire et un pôle d'influence à conforter. Cette zone est qualifiée de polarité pour la commune et nécessiterait une meilleure structuration.





Extrait du document de travail du Bureau d'étude, p18

Considérant qu'il convient de prendre en considération les premiers résultats de l'étude urbaine réalisée et notamment ceux concernant la zone des périmètres des sursis à statuer préalablement définis.

Considérant la nécessité de conforter le dynamisme commercial notamment dans les secteurs dits de polarité aux forts enjeux,

Considérant qu'il est projeté des travaux publics dans ce secteur précisément, visant à améliorer la qualité des espaces publics, la circulation et la sécurité,

Considérant que la construction et la réalisation d'équipements publics sont envisagées afin de répondre aux besoins et aux objectifs définis plus haut.

Considérant qu'il convient de ne pas compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet urbain par la réalisation de travaux, constructions ou d'occupation du sol sur son emprise,

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de contrôler l'utilisation des sols dans ce périmètre d'étude,

Il est proposé au Conseil municipal de réaffirmer le sursis à statuer et son périmètre incluant l'espace de polarité « Route de Montpellier/route de Vendargues » tel que défini dans la délibération du 9 juillet 2015.

Éric BASCOU :

Il s'agit d'un point technique à prendre en compte dans le cadre de l'étude urbaine en cours. La volonté est de bien considérer ce sursis et de garantir la possibilité de sursoir.

Par 26 voix pour et 1 abstention (Monique BERTOLETTI), le Conseil Municipal réaffirme le sursis à statuer et son périmètre incluant l'espace de polarité « route de Montpellier/route de Vendargues » tel que défini dans la délibération du 9 juillet 2015.

#### **5- Prix de vente du bien sis 19 rue de la Ramognère**

**Rapporteur : Édouard DE COLLE**

La commune de Teyran a signé le lundi 26 septembre 2016 une promesse de vente avec les acquéreurs pour la parcelle référencée section B 2668 pour le bien composé d'une maison à usage d'habitation, de plain-pied édifée sur un terrain d'une superficie de 1284 m<sup>2</sup> située 19 rue de la Ramognère.

Par délibération en date du 18 février 2016, le Conseil Municipal avait autorisé le Maire à vendre ce bien au prix de 340 000 € TTC.

Ce bien bâti de plus de 5 ans étant non assujetti à TVA, il est proposé à l'assemblée délibérante de préciser que le montant de cette vente est fixé à 340 000 € net.

Par 26 voix pour et 1 abstention (Monique BERTOLETTI), le Conseil Municipal précise que le prix de vente du bien sis 19 rue de la Ramognère est fixé à 340 000 € net.

#### **6- Approbation de la modification des statuts de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup**

**Rapporteur : Éric BASCOU**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017 interviendront des transferts de compétences obligatoires induits par les articles 66 et 68 de la loi NOTRe. Les communautés de communes sont ainsi dans l'obligation de mettre en conformité leurs statuts avec ces dispositions. En effet, les communautés dont les statuts ne seraient pas conformes à cette échéance exerceront dès le 1er Janvier 2017 la totalité des compétences (obligatoires et optionnelles) prévues par l'article L5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le conseil de communauté de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup a décidé, par délibération en date du 20 septembre 2016, de modifier ses statuts afin de les mettre en conformité avec les dispositions de la loi NOTRe.

Ainsi il est procédé :

- à la modification du groupe « développement économique » notamment par un ajout de la politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt économique. La référence à l'intérêt communautaire est supprimé, hormis pour la politique du commerce.
- aux modifications des compétences optionnelles et obligatoires. En effet, des compétences optionnelles deviennent obligatoires : il s'agit des compétences « aménagement et gestion des

aires d'accueil des gens du voyage » et « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ». Le libellé des compétences obligatoires et optionnelles doit respecter strictement la nomenclature du CGCT.

- à la définition de compétences supplémentaires qui ne sont pas énumérées par le CGCT.
- au retrait de l'intérêt communautaire de la définition des statuts qui fait l'objet de la délibération suivante. En effet, l'intérêt communautaire ne doit plus figurer dans les statuts, sauf exceptions listées dans une circulaire en date du 8 avril 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L 5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales cette modification est subordonnée à l'accord des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup, donné dans les conditions de majorité requises pour la création de la communauté et ce dans un délai de 3 mois à compter de la date de notification de la délibération de la CCGPSL aux communes.

Les nouveaux statuts de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup entreront en vigueur au 31 décembre 2016. Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la modification des statuts de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

Éric BASCOU précise que dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup va reprendre la voirie de la zone artisanale de Teyran.

Philippe TOIROT :

Quand nous serons à 5000 habitants, aurons-nous une obligation de réaliser une aire pour les gens du voyage ?

Édouard DE COLLE :

Il s'agit d'une compétence communautaire. C'est à la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup de choisir le lieu de l'implantation de cette aire.

Éric BASCOU confirme que ces éléments seront communiqués aux élus ultérieurement.

À l'unanimité, le Conseil Municipal décide la modification des statuts de la Communauté de communes du Grand Pic Saint Loup telle que présentée.

## 7- Autorisation de signature de la convention pour l'utilisation de la piscine intercommunale du Pic Saint-Loup

**Rapporteur : Françoise GALLAS**

Comme l'année dernière, il est proposé aux écoles du territoire du Grand Pic Saint-Loup d'utiliser la piscine intercommunale selon une programmation prévue pendant la période scolaire définie dans la convention. Le montant arrêté est de 91 euros TTC pour chaque classe et par créneau horaire.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à signer la convention avec la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup pour l'utilisation scolaire de la piscine.

À l'unanimité, le Conseil Municipal autorise le Maire à signer la convention pour l'utilisation de la piscine du Pic Saint-Loup par les élèves des écoles de Teyran durant l'année scolaire 2016/2017.

## **8- Autorisation de signature de la convention de mise à disposition de M. Samy EZZANTAR par le Groupement d'Employeurs Profession Sport et Loisirs Méditerranée – régularisation**

**Rapporteur : Françoise GALLAS**

Le Groupement d'Employeurs Profession Sport et Loisirs Méditerranée (GEPSLM) est une association loi 1901 dont l'objet est la mise à disposition d'un ou plusieurs salariés auprès de ses adhérents, selon leurs besoins et leur capacité financière.

Le GEPSLM de Montpellier a proposé de mettre à disposition Monsieur Samy EZZANTAR auprès de la mairie pour assurer la mission d'animateur au sein des services périscolaires. Cette prestation est effective depuis le lundi 12 septembre 2016. Le projet de convention est joint à la présente note de synthèse ainsi que le coût global estimé à 8500,00 € pour la période définie par la convention à savoir du 12 septembre 2016 au 31 décembre 2017.

Il est proposé à l'assemblée délibérante de régulariser la situation administrative avec ce groupement d'employeurs en autorisant le Maire à adhérer à l'association et à signer la convention de mise à disposition de Monsieur Samy EZZANTAR pour la période du 12 septembre 2016 au 31 décembre 2017.

À l'unanimité, le Conseil Municipal autorise le Maire à signer la convention de mise à disposition de M. Samy EZZANTAR par le Groupement d'Employeurs Profession Sport et Loisirs Méditerranée.

## **9- Approbation du rapport du bilan social 2015 de la mairie de Teyran**

**Rapporteur : Philippe SECONDY**

En application de l'avant-dernier alinéa de l'article 33 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, l'autorité territoriale présente au moins tous les deux ans au comité technique un rapport sur l'état de la collectivité, de l'établissement ou du service auprès duquel il a été créé. La commune de Teyran ayant présenté ce document au comité technique le lundi 19 septembre 2016, l'instance paritaire en a validé son contenu. Le bilan complet est consultable auprès du secrétariat général en mairie.

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante de prendre acte du bilan social 2015 de la mairie de Teyran.

Philippe SECONDY précise qu'il s'agit d'une photographie des ressources humaines de la mairie de Teyran au 31/12/2015.

Le Conseil Municipal prend acte du rapport du bilan social 2015 de la mairie de Teyran.

## **10- Création d'un emploi de CUI/CAE – recrutement d'un responsable de bâtiment**

**Rapporteur : Philippe SECONDY**

La commune de Teyran a lancé un recrutement pour un responsable de bâtiment en vue de renforcer son pôle « Bâtiments ». Cette personne sera en charge de 34 bâtiments dont 26 ERP et de 4 locaux mis en location et sera amenée à conduire des travaux à dominance chauffage, plomberie, climatisation.



La commission du recrutement a procédé aux entretiens des candidats le lundi 10 octobre 2016 et à l'issue, a retenu un candidat.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de créer un emploi de contrat d'accompagnement à l'emploi (CUI/CAE) à temps complet.

Philippe SECONDY précise que suite à la mutation de Sébastien ROMAN vers la mairie de Montpellier, une réflexion s'est engagée pour réorganiser les services techniques. Unaniment, la question de la maintenance des bâtiments a été soulevée et de nombreux travaux n'ont pas été suffisamment engagés. Il fallait un profil mixte : autonome et responsable, et professionnel du second œuvre.

L'appel à candidatures a été lancé : 29 candidatures ont été reçues, 6 candidats ont été auditionnés. Le candidat retenu a une bonne expérience dans les domaines souhaités et est éligible au contrat CUI/CAE.

À l'unanimité, le Conseil Municipal autorise le Maire à créer un emploi de contrat unique d'insertion-contrat d'accompagnement à l'emploi en vue de recruter un responsable des bâtiments publics de la commune de Teyran.

#### **11- Rapport annuel d'activités de l'exercice de 2015 de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup**

**Rapporteur : Philippe SECONDY**

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup a transmis aux communes membres le rapport annuel d'activité de l'exercice 2015. Il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte de ce document consultable sur le site internet de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup. Ce rapport présente les compétences, les activités de la structure intercommunale et synthétise les événements marquants de l'année 2015.

Le Conseil Municipal prend acte du rapport d'activités de l'exercice 2015 de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

#### **12- Création d'un poste d'adjoint territorial d'animation de deuxième classe**

**Rapporteur : Philippe SECONDY**

La commune de Teyran a fait appel à la mission remplacement du Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de l'Hérault en vue d'assurer l'encadrement nécessaire des enfants lors des activités périscolaires. La municipalité a décidé de recruter directement sous la forme d'un contrat à durée déterminée un adjoint territorial d'animation de deuxième classe au lieu de conventionner avec le Centre de Gestion. Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la création d'un poste d'adjoint territorial d'animation de deuxième classe.

À l'unanimité, le Conseil Municipal autorise le Maire à créer un emploi d'adjoint territorial d'animation de deuxième classe.

Sylvie CAMALON informe les élus que la prochaine édition du salon contemporain ArTeyran se déroulera du 18 au 20 novembre 2016. La nouveauté de cette édition est la présence d'Artothèque de Montpellier durant le salon : il s'agit d'une bibliothèque d'œuvres d'art uniques qu'il est possible de louer.

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup propose deux animations culturelles aux Teyrannais :

- Une soirée théâtre le vendredi 25 novembre 2016 à 20h00 à la salle des fêtes : « 9 », une pièce de Stéphane Guérin par le Petit Théâtre du Pain.
- Le Centre des arts du cirque Balthazar dressera son chapiteau à Teyran au camp de Liouse. Grâce au concours de la communauté des communes du Grand Pic Saint-Loup, le cirque présentera deux soirées de spectacles les 2 et 3 décembre 2016.

Françoise GALLAS précise que la troupe du cirque animera quatre journées d'ateliers avec des classes maternelles et primaires.

Bernadette ORGEVAL signale que la commission extra-municipale du patrimoine propose une visite offerte du musée et qu'une conférence archéologique sur le néolithique se déroulera le 10 novembre 2016. L'ouverture du musée sera proposée en nocturne.

Prochaines dates :

- La cérémonie du 11 novembre,
- L'accueil des nouveaux arrivants le 26/11/2016 qui sont nombreux cette année.

Philippe SECONDY transmet pour information les prochains travaux de voirie au sein de la ville prévus pour la plupart au cours du mois de novembre :

- rue des arènes, rue du Portalet, rue du commerce, rue du Massillan.  
Un plan de circulation sera aménagé.

La séance est levée à 21h15. La parole est donnée au public.

Le Maire de Teyran  
Éric BASCOU



La secrétaire  
Huguette LABALME

