

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- *« Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- *« Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- *« Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».
3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- « *Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.
La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- *« Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.
La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUI SOLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- « *Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- « *Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- *« Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».
3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- « *Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.
La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--

COMMUNE DE SERGY
COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 8 NOVEMBRE 2011

(Sous réserve d'approbation par le Conseil Municipal)

Le Conseil Municipal s'est réuni le 8 novembre 2011 à 20 heures 30 sur convocation du Maire le 04/11/2011.

Etaient présents : Mmes et MM. LINGLIN (Maire), BUGOT, JOUVE, GUIROLAN (adjoints), HOMOLA, LABBADI, LANZA, MOINE, RICO, ROSA, ROPRAZ, ZIEGLER

Etait excusés : M. ALLARD (procuration à M. LINGLIN)
M. MACCAFERRI (procuration à Mme BUGOT)
M. BURDAIRON (procuration à M. ZIEGLER)
M. ALLENBACH

Etaient absents : Mme VUAILLET-AOUKILI
M. RENAUD

Assistait à la séance : Mme PEREZ (Secrétaire de Mairie)

Secrétaire de séance : Monsieur RICO

ORDRE DU JOUR

1) Approbation du compte-rendu du Conseil du 04/10/2011

2) Délibérations :

- 2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF
- 2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes
- 2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy
- 2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME
- 2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité
- 2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE
- 2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».
- 2.8 Centre sportif : promesse de vente
- 2.9 Centre sportif : travaux d'électricité
- 2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

3) Divers

Avant d'ouvrir la séance Monsieur le Maire tient à faire part de ses condoléances au nom du Conseil Municipal de Sergy à Madame Jouve, adjointe aux affaires scolaires et à Monsieur Moine, conseiller municipal, qui ont eu chacun la douleur de perdre un proche il y a quelques jours.

I - Approbation du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2011 du Conseil Municipal

Madame Lanza souhaite préciser que l'association « Accueil Gessien » a sollicité une aide d'urgence à la CCPG afin d'éviter le dépôt de bilan.

Suite à cette précision, le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

II – Délibérations

2.1 Convention pour une exploitation de vente et d'exploitation de bois par l'ONF

L'ONF propose de fixer les modalités de mise en œuvre de vente et d'exploitation du bois appartenant à la commune de Sergy mais dont la gestion dépend de l'ONF par la signature d'une convention (Présentation du document). Monsieur MOINE précise que l'ONF se charge de tout (débardage, évacuation, vente etc...).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention.

2.2 Modification du règlement de la salle des fêtes

Afin d'éviter d'éventuels malentendus concernant le nombre de personnes que la salle de la Calame peut accueillir, Monsieur le Maire propose de préciser à l'article 1 du règlement de la salle des fêtes :

« ...bâtiment entièrement neuf d'une taille de 800 m² comprenant :

- une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir **280 personnes assises sans l'installation de tables et 220 personnes assises avec l'installation de tables.** » au lieu de « une salle de 280 m² avec une scène, pouvant accueillir 280 personnes assises. »

Le Conseil Municipal demande qu'une dérogation puisse être accordée sur demande motivée.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la modification du règlement de la salle des fêtes telle que présentée ci-avant.

2.3 Sou des écoles : subvention pour le paiement de la piscine de Chancy

Lors du vote des subventions attribuées aux associations en 2011, la somme de 1 557 € avait été versée au sou des Ecoles au titre de l'activité piscine. En septembre 2011 une facture complémentaire a été réceptionnée par le Sou des Ecoles concernant les cours de piscine à Chancy qui s'élève à 309 francs suisses soit 253 € Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE le versement d'une subvention au Sou des Ecoles de 253 €

2.4 Approbation des besoins d'un ITEP et d'un IME

Suite à une réunion d'information sur un projet d'IME-ITEP qui s'est déroulée dans les locaux de la mairie à l'initiative de l'association Eclat et à la sollicitation de la Communauté de Communes recensant les communes candidates à l'accueil du projet, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'affirmer l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique et de proposer éventuellement un terrain sur Sergy.

Monsieur le Maire estime que ces deux instituts permettraient l'accueil d'environ une quarantaine d'enfants. Il propose le terrain situé dans la zone de la gare (environ 1 000 m²). Il est signalé que ce terrain est actuellement

classé en zone Uxe et devra faire l'objet d'une modification du PLU si la commune de Sergy était choisie pour accueillir ce projet.

Monsieur Labbadi regrette que cette zone ne soit pas réservée pour l'accueil dans le futur d'un EHPAD. Il lui est précisé que la zone de la gare est assez grande pour accueillir plusieurs structures.

Le Conseil Municipal, avec une voix contre (Philippe LABBADI) et 14 voix pour :

- AFFIRME l'intérêt porté à la création d'un Institut Médico-Educatif et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique
- AUTORISE Monsieur le Maire à proposer un terrain d'environ 1 000 m² situé dans la zone de la gare selon des modalités d'acquisition à préciser.

2.5 Panneaux photovoltaïques : Ouverture d'un compte pour la vente d'électricité

La vente d'électricité à ERDF liée à l'installation de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments de la commune est considérée comme une activité industrielle et commerciale. A ce titre la commune doit ouvrir un compte auprès du Trésor Public afin de pouvoir permettre le transfert et la déclaration des recettes. Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à ouvrir un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de cette activité.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE l'ouverture d'un compte auprès du Trésor Public dans le cadre de la vente d'électricité relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur deux bâtiments publics de Sergy.

2.6 Cadeau de départ pour Yannick LARTIGUE

Suite au départ de Yannick Lartigue de la Mairie (mutation sur la commune de Bellegarde/Valserine à compter du 1^{er} janvier 2012), Monsieur le Maire propose au conseil de lui offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry).

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE la proposition d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 500 €(centre commercial MIGROS à Thoiry) à Monsieur Yannick LARTIGUE et lui souhaite une bonne continuation.

2.7 Conventions de mise à disposition du hangar communal « chemin de Paillaz ».

Monsieur le Maire propose une convention de mise à disposition du hangar communal situé « chemin de Paillaz » afin de permettre à 3 associations (le Sou des Ecoles, l'Amicale des pompiers et le Comité des fêtes) de stocker leurs divers équipements : présentation de la convention.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ces 3 conventions.

2.8 Centre sportif : promesse de vente

Les communes de Chevry, Crozet et Sergy (01630) ont décidé d'acquérir les bâtiments situés à Sergy édifiés sur un tènement cadastré C 1618 dénommés le centre sportif « Les Marais ».

Préalablement, il est rappelé ce qui suit :

1. Suivant acte administratif en date du 9 juillet 1987, un bail à construction a été signé entre la Commune de Sergy et la société Swiss Air, sur la parcelle cadastrée C 1618 sus-désignée, sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire par le preneur. Ledit bail a été conclu pour une durée de trente ans à compter de la délivrance du permis de construire, soit à compter du 27 avril 1988, date de l'arrêté de permis de construire. En application du bail à construction, la société Swiss Air a édifié un centre sportif comportant les équipements suivants :

- Salle polyvalente à vocation sportive : 1.016,40 m²,
- Deux salles de squash / une salle de tennis : 896,75m²

- Locaux communs :

- . Une salle de tir de 67 m²
 - . Une salle (réunion + cafétéria) de 180 m²
 - . Un local « association » d'environ 22 m²
 - . Des locaux annexes : vestiaires football/tennis/salle polyvalente, toilettes, un local arbitre, des espaces de circulation (hall d'entrée, couloirs...), deux locaux d'entretien, un local technique...
- Représentant une SHON totale de 2.946,89 m².

Aux termes de l'article VIII du bail à construction, il a été inséré une clause selon laquelle le preneur bénéficie de la faculté d'acquérir en fin de bail, si bon lui semble, le terrain d'assiette des constructions, à savoir la parcelle cadastrée C 1618. Les modalités d'acquisition du terrain résultent de l'article VIII ci-après littéralement retranscrit :

- *« Le preneur pourra, en fin de bail, procéder à l'achat des parcelles de terrain, objet du présent bail, moyennant un supplément de loyers versés.*
- *Le supplément de loyer, en cas d'option d'achat par le preneur sera égal à 80 000 francs hors taxes, soit 2 francs le m² hors taxes par an calculé sur toute la durée du bail écoulé majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction applicable dans les mêmes conditions que pour le loyer de base »*
- *Il sera payable en totalité lors de la signature de l'acte authentique qui constatera le transfert de propriété au profit du preneur.*
- *Si SWISSAIR exerce son droit de préférence stipulé à l'article V du présent bail, le prix fixé sera celui déterminé par l'addition du prix de base du loyer du présent contrat indexé plus le supplément de loyer indexé stipulé ci-dessus ramené au mètre carré.*
- *.../... »*

2. Le 5 février 2008, la commune de Sergy a approuvé le PLU de la commune classant la parcelle cadastrée C 1618 en zone Ne1 où seuls « des équipements publics peuvent être construits ».

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François REGENT, Notaire à PARIS, le 2 octobre 2000, la société SAIRGROUP (anciennement dénommé SWISS AIR) a cédé les constructions et son bail à construction à l'Association dénommée SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP.

Aux termes d'un acte reçu par Maître FAVRE, Notaire à ANNEMASSE (Haute Savoie), le 17 avril 2003, l'Association SPORT ET LOISIRS SAIRGROUP a cédé les constructions et son bail à construction à la SCI SPORTING.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHOULET, Notaire à HAUTEVILLE-LOMPNES (Ain), le 19 octobre 2011, la SCI SPORTING a cédé les constructions édifiées sur la parcelle cadastrée C 1618 et son droit au bail à la société dénommée SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT.

4. Parallèlement, la commune de Sergy a été informée du souhait de la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT de céder, à son tour, le droit au bail dont elle bénéficie avec la faculté d'achat du terrain ci-dessus rappelée.

Les Communes de Sergy, Crozet et Chevry souhaitent devenir propriétaires du centre sportif. Après vérifications juridiques auprès de Maître Hoffmann, Notaire à Ferney Voltaire, trois montages juridiques sont possibles :

I – Résiliation préalable du bail à construction puis vente par la Commune de Sergy de la parcelle cadastrée C 1618 et des constructions édifiées sur celle-ci à une indivision entre les trois communes (Sergy, Chevry et Crozet), avec des quotes-parts différenciées pour les trois communes proportionnellement à l'investissement réalisé par chacune d'elle.

II - Cession du droit bail à construction (avec modification de certaines clauses) et des constructions existantes :

- directement aux trois communes,
- ou à une Société Publique Locale (SPL) créée à l'initiative des trois communes,

III - Cession du droit au bail à construction et des constructions existantes à la commune de Sergy qui deviendra alors seul propriétaire du terrain et des constructions par confusion s'opérant sur sa tête de ses qualités de preneur

et bailleur. Ce montage nécessitera la signature d'une convention intercommunale entre les trois communes pour la gestion, l'utilisation et la mise à disposition des équipements.

Ces trois options posent différentes problématiques pour les trois communes, en matière fiscal notamment.

Pour permettre aux trois communes d'étudier le montage juridique le plus favorable, il est proposé au Conseil Municipal de Sergy d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente des constructions édifiées sur la parcelle cadastrées C 1618, contenant promesse de cession du droit au bail à construction, par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT à la Commune de Sergy, moyennant le versement de la somme de 1.350.000,00 EUR pour la cession des constructions et le versement de la somme d'1,00 EUR pour la cession du droit au bail, avec une faculté de substitution pour la commune de Sergy soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

La présente opération a fait l'objet d'un avis de France Domaines en date du 26 janvier 2011 qui a estimé les biens situés à Sergy (01630), cadastrés C 1618, à la somme de 1.750.000,00 EUR s'appliquant tant au terrain qu'aux constructions édifiées sur ledit terrain.

En application de l'article VIII du bail à construction, contenant les modalités de détermination du prix du terrain en cas d'exercice de la faculté d'achat ci-dessus rappelée, le terrain sans construction est évalué à la somme de 600.000,00 EUR environ.

Par conséquent, après déduction du prix du terrain à la valeur déterminée par France domaines, les constructions peuvent être évaluées à la somme de 1.150.000,00 EUR. Dans le cadre des négociations menées entre les communes de Sergy, Chevry et Crozet d'une part et la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT d'autre part, cette somme a été fixée à 1.350.000,00 EUR.

Par suite des faits énoncés ci-dessus, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de l'autoriser à signer une promesse de vente par SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles,

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du droit au bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer une promesse de vente par la SAS LOC'INVEST EQUIPEMENT contenant promesse de cession du droit au bail à construction à la commune de Sergy avec une faculté de substitution soit :

- Au profit des trois communes, Sergy, Crozet et Chevry, dans des proportions à définir,
- Soit au profit d'une structure à constituer entre elles.

Moyennant le prix :

- de 1.350.000,00 EUR s'appliquant à la cession des constructions,
- d'1,00 EUR s'appliquant à la cession du bail à construction.

2.9 Centre sportif : travaux d'électricité

Suite à la délibération numéro 8, Monsieur le Maire rappelle que l'installation électrique du centre sportif est actuellement en panne et qu'il convient d'entreprendre rapidement les travaux nécessaires à la remise en service. Il propose au Conseil Municipal de valider un des deux devis ci-après (travaux d'électricité) afin de pouvoir ensuite réaliser un état des lieux du site :

- SPIE : 16 380 €HT
- Salendre : 14 477 €HT

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- VALIDE le devis proposé par l'entreprise SALENDRE

2.10 Vote du taux de la taxe d'aménagement

La taxe locale d'équipement (TLE) et les taxes assimilées (TDCAUE et TDENS) ont été réformées (Loi parue au journal officiel du 30 décembre 2010). A ce titre la commune de Sergy doit se prononcer sur un taux à appliquer à la nouvelle taxe d'aménagement (TA).

Présentation de la taxe d'aménagement :

LA TA remplace :

- la TLE
- la TD/CAUE
- la TDENS (taxe départementale des espaces naturels sensibles)

A quoi sert la TA :

- financer les actions contribuant à la réalisation d'une gestion équilibrée et économe des espaces
- satisfaire les besoins en équipements publics
- financer le fonctionnement du CAUE

Les objectifs de la TA :

- lutter contre l'étalement urbain
- inciter à la création de logements
- promouvoir un usage économe des sols
- simplifier la fiscalité de l'urbanisme

Quel taux choisir ?

La délibération doit instaurer le taux et le secteur où il s'applique.
Ce taux doit être compris entre 1 et 5 % sauf exception motivée.
Il est de toute façon interdit de fixer un taux supérieur à 20 %
En cas de taux différents selon les secteurs, la délibération doit être motivée

Les exonérations de plein droit :

- les constructions et aménagements destinés au service public
- les constructions aidées (PLAI)
- les locaux agricoles
- les constructions en périmètre de ZAC (zone d'aménagement concerté) et PUP (projet urbain partenarial)
- la reconstruction de locaux sinistrés
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²

Par délibération, le conseil municipal peut exonérer certains biens :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAI)
- 50 % de la surface excédant 100 m² en cas de prêt à taux 0 renforcé
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détail inférieur à 400 m²
- Les immeubles classés ou inscrits

Il est rappelé que la taxe d'aménagement peut être votée chaque année.

La réforme telle qu'elle est proposée ne permet pas d'envisager un budget prévisionnel précis.

EXPLICATION DU CALCUL ACTUEL

Exemple : une habitation de 130 m² de SHON

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 370 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 80 m² de SHON

De 81 à 170 m² de SHON la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2011 était de 541 €/m²

Le taux de taxation :

TLE : 3.50 %

TDCAUE : 0.30 %

TDENS : 0.50 %

Le calcul actuel est donc le suivant :

TLE pour une SHON de 130 m² :

80 m² x 370 € x 3.50 % = 1 036 €

50 m² x 541 € x 3.50 % = 947 €

TOTAL TLE : 1 983 €(pour la commune de Sergy)

TDCAUE :

80 x 370 x 0.30 % = 89 €

50 x 541 x 0.30 % = 81 €

TOTAL TDCAUE : 170 €(pour le CAUE)

TDENS :

80 x 370 x 0.50 % = 148 €

50 x 541 x 0.50 % = 135 €

TOTAL TDENS : 283 €(pour le Conseil Général)

TOTAL à payer pour le propriétaire : 2 436 €

EXPLICATION DU NOUVEAU CALCUL

Avec la réforme le calcul sera désormais le suivant :

Ce n'est plus la SHON qui sera prise en compte mais :

- La somme des surfaces de planchers closes et couvertes dont la hauteur de plafond sera supérieure à 1,80 mètre.
- Calculé à partir du nu intérieur des façades
- Déduction faite des vides et trémies

La valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 330 €/m² (catégorie 5) pour les premiers 100 m² de SHON (+ autres)

De 101 à 170 m² de SHON (+ autres) la valeur forfaitaire d'une habitation au 01/01/2012 sera de 660 €/m²

La taxe d'aménagement sera composée de :

- Une taxe « Commune de Sergy »
- Une taxe « Conseil Général »

Calcul : si on reprend l'exemple précédent, la SHON est diminuée (nu intérieur des façades alors qu'avant l'épaisseur des murs était prise en compte) mais les surfaces prises en compte sont augmentées. Augmentation moyenne de la surface prise en compte : environ 15 à 20 % soit pour notre exemple : 150 m²

La taxe « Commune de Sergy » :

100 m² x 330 € x par le taux voté par la commune

50 m² x 660 € x par le taux voté par la commune

Exemple pour un taux voté de 5 %

100 x 330 x 5 % = 1 650 €

$50 \times 660 \times 5 \% = 1\,650 \text{ €}$

Total pour la Commune : 3 300 €(au lieu d 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général qui a voté un taux de 2,5 %.

Exemple pour un taux voté de 2,5 %

$100 \times 330 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

$50 \text{ m}^2 \times 660 \times 2,5 \% = 825 \text{ €}$

Total pour la Commune : 1 650 €(au lieu de 1 983 €auparavant)

Auquel s'ajoutera la taxe du Conseil Général dont la taxe pourra aller de 0 à 2,5 %

Monsieur le Maire propose de voter un taux de 5 % et d'exonérer les éléments ci-après :

- les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
- Les locaux à usage industriel
- Les commerces de détails inférieurs à 400 m²

Le Conseil Municipal, avec 4 votes contre (Michel Rosa, Philippe Rico, Patricia Ropraz, Philippe Labbadi) et 3 abstentions (Patrice Ziegler, Alain Burdairon (procuration), Annie Lanza) :

- DECIDE d'instituer un taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal
- D'EXONERER en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :
 - o les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (hors PLAII)
 - o Les locaux à usage industriel
 - o Les commerces de détail inférieur à 400 m²

III – Divers

Monsieur Labbadi informe que le Pays de Gex a besoin de nouvelles ressources en eau. Une étude est en cours à la CCPG même si la consommation d'eau a stagné malgré une augmentation de la population. Des efforts en effet, ont été fournis concernant les fuites dans les réseaux et les particuliers sont de plus en plus sensibles aux questions environnementales.

Monsieur Guisolan rappelle le document sur la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui a été envoyé au conseil municipal par e-mail. Ce document avait pour objectif d'informer sur cette procédure qui pourrait être proposée pour l'aménagement de Sergy-Dessous.

Monsieur Rosa informe qu'une ballade a été organisée le 29 octobre dernier avec l'office du tourisme du Pays de Gex.

Concernant un problème de chauffage à l'école primaire, Monsieur Rosa propose de ne plus éteindre la chaudière afin d'éviter des problèmes au moment du réenclenchement. Le chauffage avait en effet été réglé en mode nuit et la rentrée scolaire a été un peu fraîche. Cette question a été confiée aux agents techniques qui s'en préoccuperont lors de chaque rentrée durant l'hiver.

Monsieur Ziegler informe que les travaux du chemin de la montagne devraient être terminés d'ici 3 semaines. Concernant l'école, la commission travaux attend toujours les plans de l'agence CLAIZ en charge de ce dossier.

Madame Bugot rappelle que l'heure du conte recommence, chaque deuxième mardi du mois et que Madame Pirollet, Responsable de la bibliothèque municipale de Sergy, a souhaité passer la main et a donc démissionné. Un pot de départ est organisé le 6 décembre prochain.

Monsieur le Maire informe d'une réunion organisée par la FRAPNA sur les « corridors biologiques » qui sont un enjeu important pour la biodiversité, le vendredi 25 novembre 2011 à 20h30 à la mairie annexe de Sergy.

Il informe également d'un comité de pilotage créé dans le cadre du contrat rivière Pays de Gex par la CCPG et qui

sollicite des représentants de la commune : le représentant sera Philippe LABBADI et Annie LANZA sera suppléante.

L'association paroissiale nous a demandé l'autorisation de la commune, propriétaire de l'Eglise, pour effectuer quelques menus travaux. L'autorisation est accordée.

Madame Jouve rappelle que les vœux du maire se dérouleront le mercredi 11 janvier 2012 à 18h30 à la salle de la Calame.

Madame Ropraz souhaite revenir sur les problèmes relatifs à la TNT sur le Pays de Gex qui a été déclaré en zone blanche.

Il y a en effet des problèmes d'interférences en mode numérique entre les signaux du Salève et de la Faucille. France Télénumérique nous informe qu'il n'y a pas de solution même si cela semble injuste. Il est rappelé qu'un dossier de demande d'aide financière peut-être récupéré en mairie car les installations alternatives nécessaires à la réception de la TNT sont payantes. Ces dossiers de demandes doivent être déposés avant le 15 décembre 2011 mais une demande a été formulée afin de repousser ce délai au 15 mars 2012.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h50.

Prochaine séance du Conseil : Mardi 6 décembre 2011 à 20h30
--