



Mairie - 1 place F. Mitterrand - 58 140 Lormes  
03.86.22.31.55. contactmairielormes@lormes.fr

**COMMUNE DE LORMES**

**DÉPARTEMENT DE LA NIÈVRE**

**ARRONDISSEMENT DE CHÂTEAU CHINON**

Nombre de conseillers : 15

En exercice : 15

Présents : 10

Votants : 12

Date de la convocation : 19/03/2021

## **COMPTE-RENDU DE REUNION DE CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt et un, le vingt - quatre mars à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Lormes, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Fabien BAZIN, Maire.

**Étaient présents :**

Fabien BAZIN, Julien LANGEVIN, Andrée LUTREAU, Jean-Luc BIERRY, Danièle PERROT, Christiane CHAPUIS, Désiré LOMBART, Christian PAUL, Patrick MACADRE, Florence SAUGERAS.

**Étaient absents :** Nicole SCHMITT, Chantal AUGY, Jean-Marc BOURGEOT

**Étaient excusés :**

**Ont donné pouvoir :** Sophie CONSTANT à Danièle PERROT, Arnaud BERNARD à Fabien BAZIN

Secrétaire de séance : Andrée LUTREAU

- 1. Approbation des comptes de gestion 2020 (BP + Annexes)**
- 2. Vote des comptes administratifs 2020**
- 3. Affectations des résultats de l'exercice (BP + Annexes)**
- 4. Vote des budgets primitifs 2021 (BP + Annexes)**
- 5. Vote des taux d'imposition 2021**
- 6. Lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la concession de l'ilot du four banal et de la rue paul barreau**

Monsieur le Maire rappelle que l'opération portant sur le secteur de l'ilot du Four Banal et de la rue Paul Barreau est à vocation principale d'habitat.

Cette opération d'aménagement permettra à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat pour répondre aux nouveaux besoins et envies de la population actuelle et future et de remplacer cet ilot comme un ilot de vie social et économique.

La mise en œuvre de l'opération devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Dédensifier l'ilot du Four Banal et une partie de la rue Paul Barreau.
- Proposer des logements rénovés en accord avec les nouveaux besoins et envies de la population.
- Lutter contre la vacance des logements d'habitation en séparant les rez-de-chaussée commerciaux des logements privés en étage.
- Lutter contre la dégradation du bâti existant.

- Création de garages et de terrasses pour répondre aux nouveaux besoins et envies de la population.
- Apporter une re végétalisation de la rue.
- Création de places de stationnement supplémentaires.

Le programme prévisionnel, issu de Village du Futur, laisse présager la création d'une vingtaine de logements.

Le programme s'appuie sur une surface prévisionnelle d'environ 6395 m<sup>2</sup>.

La Commune de Lormes a souhaité que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit désormais la possibilité d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concertée dès lors que la Commune a, d'une part, défini les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels de l'opération. Par délibération en date du 7 avril 2016, le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et a validé les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels par.

La Commune est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera selon les modalités issues de la réforme introduite par l'Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n°2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016, et entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2016.

Le montant total des produits estimés de cette opération d'aménagement est susceptible d'être inférieur au seuil européen de 5 225 000 euros HT. De plus, le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

#### **Monsieur le Maire rappelle les missions du concessionnaire :**

Les missions de l'aménageur couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la finalisation des études et à la réalisation de l'opération, et notamment :

- **Le suivi et pilotage :**
  - ✓ Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la concession (permis d'aménager et toutes autres autorisations ou actes d'urbanisme, autorisation de voirie, etc.).
  - ✓ Organisation de comité de pilotage intégrant la commune et toutes les personnes jugées nécessaires, au moins une fois par semestre.
  - ✓ Etablissement d'un Compte-Rendu Annuel de Concession (CRAC) et présentation auprès de la commune (au cours d'un comité de pilotage).
  - ✓ Mise à jour annuelle du calendrier prévisionnel et gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de la concession.
- **La maîtrise foncière :**

- ✓ Acquisition foncière des biens privés nécessaires à la réalisation des aménagements par le concessionnaire avec accord préalable de la Commune.

- **Les travaux d'aménagements :**

- ✓ Démolition et rénovation des bâtiments concernés avec la création de terrasses et de garages ainsi que la dissociation des locaux commerciaux et des logements privés en étages.
- ✓ Végétalisation des extérieurs.

- **La commercialisation des nouveaux logements et garages créés :**

- ✓ Commercialisation des logements et garages créés.
- ✓ Gestion de la commercialisation et vente avec information préalable à la Commune.

- **Le financement :**

- ✓ Financement des aménagements prévus dans le programme.
- ✓ Sollicitations des subventions éventuelles : constitution des dossiers, perception, etc.
- ✓ Le reste à charge du financement de l'opération (après déduction des subventions) ne pourra pas être supporté par le concédant. L'aménageur devra s'assurer avant la signature du contrat de concession que la commercialisation et la vente du bâtiment rénové est actée et définitive. En effet, c'est cette opération de vente au futur exploitant des logements touristiques créés qui permettra de financer le reste à charge de l'opération de rénovation.

- **La communication :**

- ✓ Etablissement et mise en œuvre des outils de communication en direction des partenaires, de la population, des futurs acquéreurs sous réserve de validation par la collectivité.

**Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure de consultation :**

Mesures de publicité :

Un avis d'appel public à concurrence sera publié au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE), ainsi que sur notre profil acheteur.

Cet avis précisera, conformément à la réglementation, la nature de l'opération concédée, les objectifs de concédant, les critères de choix et les modalités de déroulement de la procédure.

L'avis d'appel public à concurrence précisera les modalités de présentation des propositions et la date limite de réception de celles-ci.

Dès la publication de l'avis de publicité, le cahier des charges valant règlement de la consultation ainsi que ses annexes seront mis à disposition des candidats, par voie électronique, de manière complète et gratuite.

Les candidats disposeront d'un délai de 52 jours minimum à compter de l'envoi à la publication de cet avis pour remettre leurs propositions.

### Organisation de la consultation :

La consultation se déroulera en trois temps :

1. Un premier temps de remise de propositions (candidatures et offres) par les candidats intéressés.

Les candidats disposeront d'un délai de 52 jours minimum pour remettre ces propositions.

Le cahier des charges valant règlement de la consultation précisera notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, et indiquera le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des propositions des candidats.

En outre, il fera état des différents objectifs, qualitatifs et quantitatifs, fixés par la commune.

2. Un deuxième temps de négociations avec un ou plusieurs candidats.
3. Un troisième temps d'attribution, dans le respect des formalités et des délais réglementaires fixés en la matière.

Les propositions reçues seront examinées par la Commission d'Appel d'Offre, au regard des critères suivants :

1 : Critère de prix fixé à 50%

Ce critère sera évalué par l'examen du bilan prévisionnel d'aménagement qui devra faire apparaître le prix de vente et les emprunts (annuités et durées), le prix d'achat, le coût des travaux, les subventions éventuelles attendues, les montages financiers proposés et tout autre élément paraissant pertinent au candidat.

2 : Critère technique fixé à 50%

Ce critère sera évalué par l'examen de capacités techniques, références similaires en zone rurale, capacités économiques et financières du candidat par rapport à l'opération ainsi que la méthodologie présentée et le calendrier prévisionnel d'intervention.

La décomposition et la pondération de chaque critère sont précisées dans l'avis de publicité ainsi que dans le cahier des charges valant règlement de la consultation qui sera transmis aux candidats.

Au terme de l'analyse des offres, la Commission ad hoc émettra un avis sur celles-ci. Les négociations seront ensuite engagées avec un ou plusieurs candidat(s).

### Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociations, le Conseil Municipal délibérera, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire du périmètre déterminé.

Les candidats non retenus devront être notifiés de leur éviction, et les raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue devront leur être exposées. Suite à cette notification, un délai de 16 jours minimum devra être respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 48 jours à compter de la signature du traité de concession, un avis d'attribution sera publié au JOUE.

Vu l'Ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n°2016-86 du 1<sup>er</sup> février 2016, entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2016,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et suivants relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu la délibération n°2016001 en date du 7 avril 2016 par laquelle le Conseil Municipal a défini le périmètre d'étude du projet d'aménagement portant sur le secteur de l'ilot du Four Banal et de la rue Paul Barreau, ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L.103.2 du Code de l'urbanisme (anciennement L.300-2).

Monsieur le Maire propose donc à son Conseil de procéder au lancement de la procédure de consultation d'aménageurs, selon les modalités évoquées précédemment.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

Le Conseil Municipal décide :

- D'approuver, en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de l'ilot du Four Banal et de la rue Paul barreau, les modalités de publicité et de mise en concurrence définies précédemment.
- D'autoriser Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence afin de désigner un concessionnaire pour la réalisation de l'opération.
- De valider les modalités du cahier des charges valant règlement de la consultation et du projet de traité de concession, telles qu'exposées dans la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire et La Secrétaire Générale seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**ADOPTÉ** à l'unanimité des membres présents

## **7. Plan de financement – navette hippomobile (prestation de service)**

- Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'adopter le plan de financement suivant pour la mise en place d'une action autour de l'hippomobilité sur la commune de Lormes.
- Le plan de financement serait le suivant :

<b>DÉPENSES HT</b>		<b>Recettes</b>		<b>%</b>
Prestation école	41 400.00	ENVI « socle »	8 000	16%
Prestation marché	7 500.00	Autofinancement	40 900	84%
<b>TOTAL</b>	<b>48 900.00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>48 900.00</b>	<b>100%</b>

- Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve cette proposition à l'unanimité et autorise le Maire à engager les démarches nécessaires.

**8. Délibération portant création d'un emploi non permanent suite à un accroissement temporaire d'activité – Article 3 I 1° de la Loi n°84-53 du 26 janvier 1984**

Monsieur le maire rappelle au Conseil Municipal que l'article 3 I 1°, de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale autorise le recrutement sur des emplois non permanents d'agents contractuels pour un accroissement temporaire d'activité pour une durée maximale de douze mois sur une période consécutive de dix-huit mois, renouvellement compris.

**Le Maire propose à l'assemblée :**

- la création d'un emploi non permanent à temps complet, à raison de 35<sup>heures</sup>,
- cet emploi non permanent sera pourvu par un agent contractuel dans les conditions fixées à l'article 3 I, 1°, de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984.
- l'agent affecté à cet emploi sera chargé des fonctions suivantes : Accueil centre de vaccination et Mairie
- la rémunération et le déroulement de la carrière correspondront au cadre d'emplois des adjoints administratifs de catégorie C.
- la modification du tableau des emplois à compter du 01.04.2021

**Le Conseil Municipal, sur le rapport de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, autorise le Maire**

à créer au tableau des effectifs un emploi permanent à temps complet d'adjoint administratif relevant de la catégorie hiérarchique C.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges de l'agent nommé seront inscrits au budget aux chapitres et articles prévus à cet effet.

**ADOPTÉ** à l'unanimité des membres présents

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits  
Pour copie conforme, à Lormes, le 16/02/2021



Fabien BAZIN