

# Procès-verbal de séance

## Conseil municipal du 23 octobre 2017

Le lundi 23 octobre 2017 à dix-huit heures se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Maire en date du 13 octobre 2017, dans la salle ordinaire de leurs délibérations, mesdames et messieurs les membres du Conseil municipal de la commune de Guéret sous la présidence de Monsieur le Maire.

**Présents** : Monsieur le Maire, M. BOURGUIGNON, Mme VINZANT, M. CEDELLE, Mme DURAND-PRUDENT, M. DAMIENS, Mme BONNIN-GERMAN, M. DUSSOT, Mme ROBERT, M. GIPOULOU, Mme CHARDAVOINE, Mme DUBOSCLARD, M. BOUALI, Mme HIPPOLYTE, Mme LAJOIX, M. DHERON, M. JARROIR, Mme CHAGNON, SAMMARTANO, M. VERNIER, Mme PRADIGNAC, Mme Annie SABARLY, Mme PIERROT, M. THOMAS

**Absente** : M. CORREIA, Mme LEMAIGRE Cécile, M. PHALIPPOU, M. GUIGNARD, Mme Monique BASLY, M. MAUME, M. Eric MANOUVRIER

**Dépôts de pouvoir** : Mme MORY donne procuration à Mme DUBOSCLARD, Mme CAZIER donne procuration à M. DAMIENS

En application de l'article L2121-15 du CGCT, M. BOURGUIGNON est désigné secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la dernière séance du Conseil municipal n'appelant pas d'observation est adopté à l'unanimité.

### Administration générale

#### 1. Vente du «Château» de Cher du Prat

Rapporteur : Thierry BOURGUIGNON

Par délibération n°2017-006 en date du 20 mars 2017, le Conseil municipal a accepté de :

- mettre en vente le bien appartenant au domaine privé de la Ville de Guéret se composant d'une maison bourgeoise située rue Jean Bussièrre au prix de l'estimation des services des domaines.

Cet ensemble immobilier est composé d'une maison bourgeoise avec tour édifée en 1860 en pierres et couverte en ardoises sur un terrain de 7505 m<sup>2</sup>. Elle est composée de 2 niveaux avec un appartement par niveau de type T5.

Une offre a été transmise à la commune par l'intermédiaire de l'agence « POMMEIL IMMOBILIER ». Elle est présentée par Madame Christiane Marie CHAPERON et s'élève à 200 000 € net vendeur.

A cette somme s'ajoutent les honoraires de l'agence immobilière d'un montant de 14 000 € qui seront à la charge de l'acquéreur ainsi que tous les frais d'actes notariés.

Le Maire rappelle que le service des Domaines a évalué cet ensemble immobilier à 231 000 €. Il précise que toutes les agences immobilières de Guéret l'ont alerté sur le fait que ce prix était au-dessus du marché actuel.

Au vu de ces éléments et considérant l'opportunité de sortir ce bien du patrimoine immobilier de la commune, il est proposé au Conseil municipal, d'accepter de :

- Prononcer la cession de l'ensemble immobilier situé rue Jean Bussière à Guéret, composé de la parcelle cadastrées section AI n°41 d'une superficie totale de 7 505 m<sup>2</sup>, au profit de Madame Christiane Marie CHAPERON domiciliée La Blache – Saint Laurent De Mure – 69 720 – pour un montant de 200 000 € net vendeur, étant précisé qu'à cette somme s'ajoutent les honoraires de l'agence immobilière d'un montant de 14 000 € ainsi que les frais d'actes notariés qui seront également à la charge de l'acquéreur.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette transaction.

adoptée à l'unanimité

## **2. Vente ensemble immobilier site de Clocher**

Rapporteur : Thierry BOURGUIGNON

Par délibération n°2017-043 en date du 20 juin 2017, le Conseil municipal a accepté de :

- mettre en vente le bien appartenant au domaine privé de la Ville de Guéret se composant d'un ensemble immobilier situé à Clocher au prix de l'estimation des services des domaines. Cet ensemble immobilier est composé d'un ancien manoir flanqué de deux appendice, l'un à usage d'activités au rez de chaussée et de chambres à l'étage, l'autre à usage de cuisine et restaurant et de divers immeubles à usage de remises, garages, vieilles maisons.

Une offre a été transmise à la commune par l'intermédiaire de l'agence « AGORASTORE » site de vente de biens aux enchères sur internet. Elle est présentée par Messieurs Bruno Scatenato et Franck Germain et s'élève à 54 744,53 € net vendeur.

A cette somme s'ajoutent les honoraires de l'agence d'un montant de 5 255,47 € qui seront à la charge des acquéreurs ainsi que tous les frais d'actes notariés.

Par avis en date du 26/04/2017, le service des Domaines a évalué cet ensemble immobilier à 89 100 €. La mise à prix de départ pour les enchères a été fixée à 87 789.60 €.

Aucune enchère n'a été déposée lors de la première date fixée fin août.

Trois personnes ont visité le bien en septembre mais aucune enchère n'a été déposée lors de la 2<sup>ème</sup> date fin septembre. Ces personnes ont fait part des gros travaux nécessaires à la réhabilitation du bien et donc du prix initial trop élevé.

Au vu de ces éléments et considérant l'opportunité de sortir ce bien du patrimoine immobilier de la commune, il est proposé au Conseil municipal, d'accepter de :

- Prononcer la cession de l'ensemble immobilier situé au lieudit « Clocher » sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois, composé des parcelles cadastrées section BL n°143, 144 et 171 d'une superficie totale de 21930 m<sup>2</sup>, au profit de Messieurs Bruno Scatenato et Franck Germain domiciliés 19 avenue de Dauphinée – LA CIOTAT – 13600 – pour un montant de 54 744,53 € net vendeur, étant précisé qu'à cette somme s'ajoutent les honoraires de l'agence immobilière d'un montant de 5 255,47 € ainsi que les frais d'actes notariés qui seront également à la charge des acquéreurs.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette transaction.

adoptée à l'unanimité

### **3. Acte rectificatif - Vente Commune de Guéret / SCI ITALIA**

Rapporteur : Thierry BOURGUIGNON

Par acte notarié en date du 31 janvier 2013, la Commune de Guéret a cédé un terrain à bâtir à la SCI ITALIA, situé au lieu-dit Bellevue et cadastré ZB 131, moyennant le prix de 306 750 euros et soumise au seul droit fixe de 125 euros.

Par courrier du 29 octobre 2015, le Trésorier Principal de Guéret a alerté Monsieur le Maire sur le fait que cette opération aurait du être assujetti à la TVA sur marge sur la base des éléments réglementaires suivants : « depuis la réforme législative entrée en vigueur le 11 mars 2010, les livraisons d'immeubles réalisées à titre onéreux par les collectivités territoriales, entrent en concurrence avec celles des opérateurs privés lorsqu'elles s'inscrivent dans une démarche économique d'aménagement de l'espace ou de maîtrise d'ouvrage. A ce titre, et compte tenu du grand nombre de ventes réalisées et de la viabilisation des terrains acquis en terrain à bâtir, la Commune de Guéret se comporte en acteur économique et non pas en simple gestionnaire qui remploient autrement, au service de ses missions, la valeur de ses actifs. De facto, l'ensemble des ventes de terrains à bâtir devait être soumis à TVA. ».

Ce problème avait été évoqué au moment de la vente mais les services de la Commune de Guéret avaient alors considéré que ledit terrain n'ayant jamais fait l'objet d'une viabilisation et étant revendu en l'état, hors de toute zone d'aménagement de lotissement, la commune de Guéret ne se comportait pas en tant que lotisseur mais en tant que simple gestionnaire de son patrimoine.

Malgré nos divers échanges avec les services de la Direction Générale des Finances Publique et l'appui de Maître Bodeau, notaire représentant la Commune de Guéret dans l'acte initial, il s'avère que notre demande auprès de la DDFIP de réexaminer le dossier et de classer sans suite le calcul de la TVA afférente à cette vente a été refusée.

Devant cet état de fait deux solutions se présentaient :

- Soit le paiement de la TVA auquel s'ajoutent des intérêts de retard
- Soit la rédaction d'un acte notarié rectificatif soumettant la vente à la TVA.

Afin de régulariser ce dossier et considérant l'accord de l'acquéreur pour signer un acte rectificatif soumettant la vente en question à la TVA et son accord pour supporter la TVA en sus du prix Hors Taxes, il est proposé au Conseil municipal :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte rectificatif à la Vente Commune de Guéret/SCI Italia soumettant la vente en question à la TVA ainsi que toutes pièces relatives à cette affaire.

Les frais notariés seront à la charge de la Commune de Guéret.

adoptée à l'unanimité

## Finances

### **4. Demande de subvention au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux : modification**

Rapporteur : Serge CEDELLE

Par délibération du 21 novembre 2016 modifiée les 20 mars et 02 octobre 2017, les membres du Conseil municipal ont approuvé des demandes de financement au titre de la DETR 2017.

Toutefois, au vu de l'avancement de certains dossiers, il vous est proposé aujourd'hui de vous prononcer sur une actualisation telle que retracée dans le tableau ci-dessous :

Désignation	Montant HT	Taux	Subvention sollicitée
<b>II - Mise en valeur des bourgs et espaces urbains</b>			
Réhabilitation complète de la rue de l'Ancienne Poudrière Aménagement d'une zone de rencontre	238 942	35%	83 630
Réaménagement du Square du Docteur Paul Jorrand	150 000	35%	52 500
<b>III - Locaux scolaires (primaires &amp; maternelles)</b>			
Accessibilité Handicapés - Ecole Cerclier (1ère tranche)	157 000	70%	109 900
Accessibilité Handicapés - Ecole Prévert	40 000	70%	Reporté sur 2018
Réfection des sols scolaires à l'école Cerclier	14 932	70%	10 452
Réfection des sanitaires de l'école Maternelle Prévert	87 000	70%	60 900
Menuiseries extérieures - Ecoles élémentaires J. Macé - P. Langevin - R. Cerclier	26 946	70%	18 863
Réfection des façades de l'école Langevin (*)	25 000	70%	17 500
<b>IV - Bâtiment et équipements sportifs &amp; socio-éducatifs</b>			
Construction d'un complexe sportif (2ème tranche) Dépense subventionnable plafonnée à 400 000 € HT	400 000	40%	160 000
Reprise de l'entrée du stade Léo Lagrange	23 880	40%	9 552
<b>V - Patrimoine Communal</b>			
5 - d Réfection façades - Eglise (1ère tranche)	75 000	25%	Reporté sur 2018
5 - d Menuiseries extérieures - Salle Immeuble Lorette à Courtille	2 935	50%	1 468
5 - d Réfection de la toiture de l'Espace Fayolle	38 335	50%	19 167
<b>VII - Eclairage public</b>			
	100 000	35%	35 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 379 970</b>		<b>578 932</b>

(\*) Opération nouvelle

adoptée à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h30 et ont signé les membres présents pour extrait conforme ;

