



CONSEIL MUNICIPAL N°04/2019
DU MARDI 11 JUIN 2019

COMPTE RENDU

11 JUIN 2019
COMMUNE DE GRAND BOURGHEROULDE

Nombre de conseillers

En exercice : 29

Quorum : 15

Présents : 27

Pouvoirs : 2

Votants : 29

Le mardi 11 juin 2019 à 20 heures 30, Le Conseil Municipal de Grand Bourgtheroulde s'est réuni à l'hôtel de ville lieu ordinaire de ses séances, sur la convocation de Monsieur Vincent MARTIN, Maire, en date du mercredi 5 juin 2019,

Prénom	Nom	présent-e	excusé-e	Pouvoir à	secrétaire
Vincent	MARTIN	Présent			
Didier	PARIN	Présent			Secrétaire
Jacques	AUVARD	Présent			
Daniel	HUE	Présent			
Myriam	FERLIN	Présente			Secrétaire
Josette	VALLÉE	Présente			Secrétaire
Erick	POISSON	Présent			Secrétaire
Muriel	QUENOT		Excusée	Myriam FERLIN	
Stéphane	LECLERC	Présent			
Florence	GUIMBARD	Présente			
Thierry	JARDEL	Présent			
Nelly	HARDY	Présente			
Gérard	SWERTVAEGER	Présent			
Jacques	DESPOIS	Présent			
Françoise	RENARD	Présente			
Gervais	NICOUÉ	Présente			
Philippe	MARIE	Présent			
Isabelle	BRUN DOBAT	Présente	Arrivée à 20h40		
Aude	DE LA CONTE	Présente			
Laetitia	DOUVILLE	Présente			
Céline	MANAC'H	Présente			
Benjamin	PICARD	Présent			
Mélanie	ARGENTIN	Présente			
Pierre	PONTY	Présent			
Myriam	LEGRAND	Présente			
Isabelle	BOUETIER	Présente			
Christophe	DESCHAMPS	Présent			
Emmanuel	ALLIGIER	Présent			
Sylvie	BAUDOUIN		Excusée	Emmanuel ALLIGIER	
	TOTAL	27/29	2/29	2/29	4

Rappel de l'ordre du jour :

Ordre du jour:

Approbation du procès-verbal de la séance précédente du 30 avril 2019, à l'unanimité des présents.

Nomination des secrétaires de séance.

ORGANISATION :

- 1- Point sur l'utilisation des délégations du Conseil Municipal par le Monsieur le Maire.
- 2- Report du transfert de la compétence eau potable à la Communauté de Communes de Roumois Seine.
- 3- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable et d'assainissement collectif.

FINANCES :

- 4- Décision modificative du budget communal en section de fonctionnement et d'investissement.
- 5- Décision modificative du budget assainissement en section de fonctionnement et d'investissement.
- 6- Décision modificative du budget régie de transport en section de fonctionnement.
- 7- Demandes de subvention au titre de la Dotation Globale de Décentralisation pour l'opération d'équipement mobilier et matériel initial de la médiathèque.
- 8- Demandes de subvention au titre de la Dotation Globale de Décentralisation pour l'opération d'informatisation initiale de la médiathèque.
- 9- Demandes de subvention au titre de la Dotation Globale de Décentralisation pour l'opération d'acquisition de collection tous supports de la médiathèque.

PATRIMOINE :

- 10- Délibération autorisant Monsieur le Maire à signer la vente de l'immeuble, dénommé la Maison du Bourg, sis 58-64, Grande Rue à Grand Bourgtheroulde et cadastré AO 58-59 pour partie, en l'office notarial de Grand Bourgtheroulde.

RESSOURCES HUMAINES :

- 11- Modification du tableau des effectifs : promotion au grade d'adjoint technique territorial principal de 2^{ème} classe.
- 12- Remerciements.
- 13- Questions diverses.

1- Point sur l'utilisation des délégations du Conseil Municipal par le Maire.

Monsieur le Maire précise qu'en vertu de la délibération en date du 05/10/2017, il a chargé un avocat de répondre à une requête en référé, au sujet d'une déclaration préalable.

**Monsieur Pierre Ponty demande quel était l'objet de la déclaration préalable.
Monsieur le Maire répond qu'il s'agissait de la pose d'une d'antenne téléphonique, déclaration préalable qui avait été accordée à Thuit Hébert.**

2- Report du transfert de la compétence eau potable à la Communauté de Communes de Roumois Seine.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux Communautés de Communes ;

Vu l'instruction ministérielle du 28 août 2018 relative à l'application de la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences «eau» et «assainissement» aux Communautés de Communes ;

Vu les articles 64 et 65 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République modifiés ;

Considérant que les communes membres d'une communauté de communes qui n'exercent pas, à la date de la publication de la présente loi, à titre optionnel ou facultatif, les compétences relatives à l'eau ou à l'assainissement peuvent s'opposer au transfert obligatoire, résultant du IV de l'article 64 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, de ces deux compétences, ou de l'une d'entre elles, à la communauté de communes si, avant le 1er juillet 2019, au moins 25 % des communes membres de la Communauté de Communes représentant au moins 20 % de la population délibèrent en ce sens.

Considérant que la commune de Grand Bourgtheroulde est membre de la Communauté de Communes Roumois Seine ;

Considérant que la Communauté de Communes Roumois Seine n'exerce pas les compétences «eau» à la date de publication de la loi du 3 août 2018 ;

Considérant que la commune ne souhaite pas transférer ses compétences «eau» au 1^{er} janvier 2020 ;

Considérant que la commune doit délibérer avant le 1^{er} juillet 2019 ;

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de :

- **S'OPPOSER** au transfert obligatoire de la compétence «eau» à compter du 1^{er} janvier 2020 à la Communauté de Communes Roumois Seine ;
- **DIRE** que le transfert obligatoire de cette compétence pourra être reporté à une date ultérieure, celle-ci ne pouvant pas se situer après le 1^{er} janvier 2026 ;
- **PRECISER** que la présente délibération sera transmise au Préfet de l'Eure et au Président de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Monsieur le Maire explique que le Syndicat Eau du Roumois et Plateau du Neubourg fonctionne bien sur le service « eau potable » et la Communauté de Communes Roumois Seine n'est pas prête à récupérer cette compétence, le transfert est donc repoussé.

3- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable et d'assainissement collectif.

Arrivée de Madame Isabelle Brun Dobat à 20h40.

Vu le rapport annexé,

Monsieur le Maire rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'assainissement collectif.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. En application de l'article D.2224-7 du CGCT, le présent rapport et sa délibération seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L. 213-2 du code de l'environnement (le SISPEA). Ce SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement (www.services.eaufrance.fr).

Le RPQS doit contenir, a minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Après présentation de ce rapport, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de :

- **ADOPTER** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif,
- **DECIDER** de transmettre aux services préfectoraux la présente délibération,

- DECIDER de mettre en ligne le rapport et sa délibération sur le site www.services.eaufrance.fr
- DECIDER de renseigner et publier les indicateurs de performance sur le SISPEA.

Monsieur Emmanuel Alligier s'étonne qu'avec 200 abonnés supplémentaires il y ait une baisse de la consommation de 29%, en même temps, il est satisfait des économies d'eau réalisées par les abonnés.

Monsieur le Maire explique que maintenant, la facture type d'un ménage n'est plus de 120m3 mais plutôt 80m3, il y a beaucoup d'usage d'eau de pluie. Il faudrait revoir le calcul économique du service. Ces économies sont certes positives pour l'environnement, mais pas pour le syndicat d'eau !

Madame Céline Manac'h pense que le total du tableau p15 est faux, il ne faudrait pas que cela ait un impact sur la prime de l'eau versée par l'Agence de l'Eau Seine Normande.

Monsieur le Maire s'interroge car il s'agit d'un calcul automatique ! Le dossier est rempli avec le SERPN, il ne doit pas y avoir d'erreur, à vérifier avec celui de 2017.

4- Décision modificative du budget communal en section de fonctionnement et d'investissement.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Myriam Ferlin.

Vu le budget communal voté en date du 12/03/2019,

Monsieur le Maire explique que des ajustements budgétaires sont nécessaires au fur et à mesure de l'année budgétaire.

Le Conseil Municipal décide par 24 voix « pour » et 5 abstentions de Mesdames et Messieurs Myriam Legrand, Isabelle Bouttier et Sylvie Baudouin (pouvoir à Monsieur Emmanuel Alligier) et Pierre Ponty et Emmanuel Alligier, de valider la décision modificative suivante :

En section de fonctionnement du budget communal :

- Les amortissements ont été ajustés.

En section d'investissement du budget communal :

- Divers ajustements sur opérations d'investissement :
- entre articles sur l'opération 115 aménagements de voirie (erreur d'imputation).
- léger complément à l'opération 165 mobilier école primaire.
- compensés par l'opération 156 médiathèque.
- opérations d'ordre dues aux ajustements d'amortissements.

Commune de Grand Bourgtheroulde

Fonctionnement					
Dépenses			Recettes		
Opération réelle			Opération réelle		
Articles	Désignations	Montant	Articles	Désignations	Montant
022	Dépenses imprévues	-583,00 €			
Opération d'ordre			Opération d'ordre		
6811	Dotations aux amortissements (logts Poste/rue Brionne et plantations)	959,00 €	777	Quote-part des subventions d'investissement (abribus)	376,00 €
	TOTAL	376,00 €		TOTAL	376,00 €
Investissement					
Dépenses			Recettes		
Opération réelle			Opération réelle		
115	Aménagements Voirie				
2152	Installations de voirie (voie verte/liaison verte)	-5 820,00 €			
2111	Terrains nus	5 820,00 €			
2111	Terrains nus (complt bornage)	534,00 €			
2158	Autres installations, matériel (Elect feux tricolores RD 80)	1 318,00 €			
165	Matériel et mobilier - Ecole Primaire				
2184	Mobilier 1 classe	33,00 €			
156	Bâtiment - Anciennes Ecuries				
21318	Autres bâtiments publics (Médiathèque)	-1 302,00 €			
Opération d'ordre			Opération d'ordre		
13932	Amortissement : Amendes de police	376,00 €	28132	Amortissements immeubles de rapport (logts Poste et rue Brionne)	594,00 €
			28121	Amortissements Plantations d'arbres et d'arbustes	365,00 €
1311	Subventions Etat et établissements nationaux (transférables)	2 631,00 €	1321	Subventions Etat et établissements nationaux (non transférables)	2 631,00 €
	TOTAL	3 590,00 €		TOTAL	3 590,00 €

Madame Isabelle Bouttier ne comprend pas pourquoi les amortissements sont en recettes.

Madame Myriam Ferlin explique que les amortissements sont des opérations d'ordre, équilibrées en recettes de fonctionnement et en dépenses d'investissement.

Madame Myriam Legrand demande qu'est-ce que la ligne « terrains nus ».

Madame Myriam Ferlin précise qu'il s'agit d'un complément pour le bornage de la liaison douce (voie verte) entre Infreville et Bosc Bénard Commin.

5- Décision modificative du budget assainissement en section de fonctionnement et d'investissement.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Myriam Ferlin.

Vu le budget assainissement voté en date du 12/03/2019,

Monsieur le Maire explique que des ajustements budgétaires sont nécessaires au fur et à mesure de l'année budgétaire.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de valider la décision modificative suivante :

En section de fonctionnement du budget assainissement :

- Les articles en négatif viennent abonder le virement à la section d'investissement.

En section d'investissement du budget assainissement :

- Le virement de la section de fonctionnement augmenté doit couvrir les travaux sur le réseau.
- 6 450 € de restes à réaliser n'avaient pas été enregistrés lors de l'élaboration budgétaire.

Service Assainissement

Fonctionnement					
<i>Dépenses</i>			<i>Recettes</i>		
<i>Opération réelle</i>			<i>Opération réelle</i>		
Articles	Désignations	Montant	Articles	Désignations	Montant
O22	Dépenses imprévues	-10 450,00 €			
6061	Fournitures non stockables	-5 000,00 €			
6063	Fournitures d'entretien et de petit équipement	-4 000,00 €			
61523	Réseaux	-5 000,00 €			
622	Rémunérations d'intermédiaires	-2 000,00 €			
<i>Opération d'ordre</i>			<i>Opération d'ordre</i>		

O23	Virement à la section d'investissement	26 450,00 €			
	TOTAL	0,00 €		TOTAL	0,00 €
Investissement					
Dépenses			Recettes		
Opération réelle			Opération réelle		
		-			
160	Réseau des eaux usées				
2158	Autres installations, matériel	20 000,00 €			
Opération d'ordre			Opération d'ordre		
			O21	Virement de la section de fonctionnement	26 450,00 €
	TOTAL	20 000,00 €		TOTAL	26 450,00 €

Monsieur Emmanuel Alligier demande pourquoi il s'agit d'un vote en déséquilibre en investissement.

Madame Myriam Ferlin rappelle que c'est autorisé si le résultat est positif.

6- Décision modificative du budget régie de transport en section de fonctionnement.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Myriam Ferlin.

Vu le budget régie de transport voté en date du 12/03/2019,

Monsieur le Maire explique que des ajustements budgétaires sont nécessaires au fur et à mesure de l'année budgétaire.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de valider la décision modificative suivante :

En section de fonctionnement du budget régie de transport :

- Les dépenses imprévues ne doivent pas être supérieures à 7.5% des dépenses réelles totales.

Régie de Transport

Fonctionnement					
Dépenses			Recettes		
Articles	Désignations	Montant	Articles	Désignations	Montant
6155	Charges sur biens mobiliers	766,00 €			
o22	Dépenses imprévues	-766,00 €			
	Total	0,00 €		Total	0,00 €

7- Demandes de subvention au titre de la Dotation Globale de Décentralisation pour l'opération d'équipement mobilier et matériel initial de la médiathèque.

Monsieur le Maire rappelle que l'Etat, via la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et dans le cadre du concours particulier de la Dotation Générale de Décentralisation pour les bibliothèques de lecture publique (1^{ère} fraction), subventionne les communes sur différentes opérations.

La commune souhaite déposer un dossier au titre de :

3/ Opération d'équipement mobilier et matériel initial de la médiathèque (meubles, signalétiques, matériel audiovisuel et de reprographie) pour un montant HT de 65 000 €.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- **d'adopter l'avant-projet définitif pour cette opération ;**
- **d'approuver le montant estimatif de la dépense pour cette opération : 65 000 € HT ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter une aide financière de l'Etat au taux le plus élevé possible pour cette opération.**

Monsieur Emmanuel Alligier demande comment ce chiffre a-t-il été déterminé.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit uniquement de devis, d'une étude avec un Budget Prévisionnel. Un « zoning » a été réalisé pour la demande de subvention, il faudra un appel d'offres pour connaître exactement le montant de la dépense.

8- Demandes de subvention au titre de la Dotation Globale de Décentralisation pour l'opération d'informatisation initiale de la médiathèque.

Monsieur le Maire rappelle que l'Etat, via la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et dans le cadre du concours particulier de la Dotation Générale de Décentralisation pour les bibliothèques de lecture publique (1^{ère} fraction), subventionne les communes sur différentes opérations.

La commune souhaite déposer un dossier au titre de :

5/ Opération d'informatisation initiale de la médiathèque (équipement matériel et logiciel) pour un montant HT de 15 500 €.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- **d'adopter l'avant-projet définitif pour cette opération ;**

- **d'approuver le montant estimatif de la dépense pour cette opération : 15 500 € HT ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter une aide financière de l'Etat au taux le plus élevé possible pour cette opération.**

9- Demandes de subvention au titre de la Dotation Globale de Décentralisation pour l'opération d'acquisition de collection tous supports de la médiathèque.

Monsieur le Maire rappelle que l'Etat, via la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie et dans le cadre du concours particulier de la Dotation Générale de Décentralisation pour les bibliothèques de lecture publique (1^{ère} fraction), subventionne les communes sur différentes opérations.

La commune souhaite déposer un dossier au titre de :

9/ Opération pour l'acquisition de collection tous supports de la médiathèque (aide au démarrage de projet) pour un montant HT estimé de 37 500 €.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- **d'adopter l'avant-projet définitif pour cette opération ;**
- **d'approuver le montant estimatif de la dépense pour cette opération : 37 500 € HT ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter une aide financière de l'Etat au taux le plus élevé possible pour cette opération.**

Monsieur Erick Poisson demande quel taux peut-on espérer.

Monsieur le Maire précise que la Dotation Globale de Décentralisation peut aller jusqu'à 80%.

10- Délibération autorisant Monsieur le Maire à signer la vente de l'immeuble, dénommé la Maison du Bourg, sis 58-64, Grande Rue à Grand Bourgtheroulde et cadastré AO 58-59 pour partie, en l'office notarial de Grand Bourgtheroulde.

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles, Considérant que ledit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal et que dans ces conditions il y a lieu de procéder à son aliénation,

Vu la délibération autorisant Monsieur le Maire à procéder à la vente de l'immeuble, dénommé la Maison du Bourg, sis 58-64, Grande Rue à Grand Bourgtheroulde et cadastré AO 58-59 pour partie du Conseil Municipal en date du 30/04/2019

Considérant que l'immeuble pourra être désaffecté par le Conseil Municipal à compter du 08/07/2019,

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien de 310 000 €, établie par le service des Domaines par courrier en date du 25/02/2019,

Considérant les rapports des diagnostics techniques immobiliers (constat amiante, installation électrique, diagnostic énergétique),

Considérant les prix actuels du marché de l'immobilier sur la commune de Grand Bourgtheroulde évalués par les agents immobiliers,

Considérant le cahier des charges établi,

Considérant les 2 offres d'achat complètes déposées dans les délais,

Sur proposition du bureau municipal en date du 04/06/2019,

Monsieur le Maire explique que plusieurs personnes étaient intéressées par l'acquisition de la Maison du Bourg pour y implanter :

- Un commerce de chaussures
- Un traiteur et un magasin de vêtements
- Une maison d'assistantes maternelles
- Un restaurant et des logements
- Une blanchisserie et un espace de coworking ou de logements
- Transférer un commerce existant et un bureau en location

Il précise que seules deux offres sont arrivées complètes dans les délais :

- Celle de M Dinant Allais pour une blanchisserie et un espace de coworking ou des logements à l'étage
- Celle de M et Mme Deshayes pour le transfert de leur magasin sur la totalité de l'immeuble avec création d'un ascenseur

Après avoir pris connaissance des documents, le Conseil Municipal décide par 24 voix « pour » et 5 abstentions de Mesdames et Messieurs Myriam Legrand, Isabelle Bouttier et Sylvie Baudouin (pouvoir à Monsieur Emmanuel Alligier) et Pierre Ponty et Emmanuel Alligier, de :

- DECIDER l'aliénation de l'immeuble sis 58-64, Grande Rue à Grand Bourgtheroulde ; cadastré 58-59 pour partie, au prix de 310 000 €

- VALIDER, compte tenu :

- des difficultés de stationnement,
- des contraintes du Plan Local d'Urbanisme
- des contraintes liées aux locaux (étage non accessible sans ascenseur)

la cession de cet immeuble communal à M et Mme Deshayes.

- AUTORISER Monsieur le Maire, à signer tous les actes nécessaires chez Maître Aublé, Notaire à Grand Bourgtheroulde.

Monsieur le Maire explique que ce bâtiment a fait l'objet d'une rénovation au début des années 1990, qu'il a servi à divers usages, mais que le problème d'accessibilité ne permet

plus, l'usage à terme, du 1^{er} étage. Les différentes activités qui s'y déroulent peuvent être transférées dans le château et au Centre Gilbert Martin, ces deux bâtiments publics étant totalement accessibles.

Madame Myriam Legrand demande en quoi les difficultés de stationnement sont un argument.

Monsieur le Maire explique que cela justifie le prix et le projet.

Madame Isabelle Brun Dobat s'interroge sur le fait que les acquéreurs parlent d'un ascenseur, en quoi cela concerne la mairie et que peut faire celle-ci, si l'acquéreur n'installe pas d'ascenseur.

Monsieur le Maire explique que cela apporte un plus pour l'utilisation du bâtiment, notamment l'étage, que l'ascenseur est obligatoire dans les Etablissements Recevant du Public avec étage. Par ailleurs, ce projet ne prévoit pas de logement et donc n'induit pas de difficultés supplémentaires de stationnement.

Madame Isabelle Brun Dobat demande quel est le devenir de la case commerciale actuelle de la Maison du Bourg et s'inquiète de voir des fleuristes partout !

Monsieur le Maire explique que le jardin est conservé par la commune, la case commerciale actuelle de la Maison du Bourg est également préservée et qu'il s'agit d'un transfert de magasin, l'actuel magasin art et végétal sera donc disponible pour une autre activité.

Monsieur Pierre Ponty précise que l'opposition s'abstiendra pour être cohérent avec leur abstention lors de la délibération du Conseil Municipal précédent.

Monsieur Emmanuel Alligier considère qu'il ne s'agit pas d'une création de commerce, car c'est un transfert.

Monsieur le Maire explique que le transfert de l'activité induit forcément la création d'une case commerciale à la Maison du Bourg et qu'un nouveau commerce s'installera dans l'actuel magasin du fleuriste en question.

Il a encore reçu cet après-midi en mairie des investisseurs intéressés par le bourg !



N° 7300-1-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle Etat
Pôle d'évaluation domaniale
21 quai Jean Moulin
76037 ROUEN Cedex
drfp76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le **25 FEV. 2019**

La Directrice Régionale des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Évaluateur : Anne-Françoise PONS
Téléphone : 02.32.18.93.87
Courriel : anne-francoise.pons@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2018-27105V2579

Mairie de GRAND BOURGTHEROULDE
27520 GRAND BOURGTHEROULDE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE RAPPORT D'ÉVALUATION

DÉSIGNATION DU BIEN : CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX DE BIBLIOTHÈQUE ET SALLES D' ACTIVITÉS POUR ASSOCIATIONS + 1 FDC

ADRESSE DU BIEN : 64 GRANDE RUE GRAND BOURGTHEROULDE (27520)

VALEUR VÉNALE : 310 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE GRAND BOURGTHEROULDE

Affaire suivie par : Mme Gabriela DEPETRIS

2 - Date de consultation : 13 Décembre 2018
Date de réception : 27 Décembre 2018
Date de visite : 08 Février 2019
Date de constitution du dossier « en état » : 12 Février 2019

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ



Mise en vente d'une propriété constituée d'un bâtiment en R+2 à usage de bibliothèque , de locaux et bureaux mis à disposition d'associations et d'un Fonds de Commerce, le tout sis 64 Grande Rue GRAND BOURGTHEROULDE (27520)
Cadastrée AO 58 et 59

4 - DESCRIPTION DU BIEN



Sur Parcelle AO 59 en nature de jardin pour une superficie de 200 m²+ porche couvert + chaufferie dans le jardin et local commercial

Sur parcelle cadastrée AO 58 bâtiment de construction 1850, en R+2 entrée sur jardin avec allée pavée
Le tout sis 64 Grande Rue à GRAND BOURGTHEROULDE

1^{er} Bâtiment en R+ 2 composé de :

-RDC :

- une entrée
- une salle bibliothèque avec rayonnages
- une réserve sous escalier de secours
- un dégagement dans lequel une réserve (evier + chauffe eau)
- une pièce fermée correspondant à une vitrine sur rue
- 3 sanitaires

-1^{er} étage par escalier lino :

- un palier
- un vestiaire
- toilettes hommes et femmes
- une salle de réunion

- une réserve
- une issue de secours
- un couloir dans lequel un grand bureau et un bureau de taille moyenne dans lequel un placard et un accès grenier par escalier bois
- un grand bureau proche de l'accès 1^{er} étage avec placards muraux

- 2^{ème} étage

- un grenier mansardé(1/3 de la superficie de l'ensemble ; le reste du grenier étant perdu)
 - un grenier en longueur , plafonds bas (non visité)
- Grenier mansardé, non isolé, plancher ; poutres apparentes

Chaufferie dans un bâtiment annexe dans le jardin

Le jardin reste la propriété de la commune pour création d'un passage entre la Grande Rue et la Rue de l'Eglise avec création de 2 parkings

Superficie habitable totale sur les 2 niveaux : 389,35 m²

Carrelages au sol ou plancher (grenier), lino ; toile à peindre sur les murs ; faux plafonds avec spots intégrés

Fenêtres PVC double vitrage ; chauffage central au gaz

2^o/ Fonds de commerce

En RDC sur parcelle cadastrée AO 59 un fonds de commerce, sis à la même adresse

Superficie de 26,91 m²

Fenêtres PVC double vitrage

Grande vitrine sur rue

Vue arrière sur le jardin

Faux plafonds ; 1 mur en briquettes ; le reste en peinture

Local rénové entre 1994 et 1996

Ensemble sis en centre ville entre la Grande Rue et la Rue de l'Eglise à l'arrière, au débouché du jardin





5 - SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à la commune de GRAND BOURGTHEROULDE

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UAa au PLU en vigueur sur la commune

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Néant

8 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Par comparaison

9- ÉTUDE DE MARCHÉ

1°/ LOCAUX ASSOCIATIFS

Année de mutation	Désignation	Adresse	Référence cadastrale	Prix ou valeur	Surface	prix/m²
08/06/16	Autre bâti professionnel (ancien bureau de poste + logement de fonction)	Le bourg FREVILLE	AD 20	70 000€	61 m²	1 147 €
07/12/16	Bureaux	1 Rue Grouvel BOSROUMOIS (27)	F 612	150 000 €	125 m²	1 200 €
12/02/16	Hangar + bureaux	Rue du Neubourg BOURGTHERO ULDE INFREVILLE (27)	AS 45	184 000 €	252 m²	730,16 €
21/06/17	Atelier + bureaux	2 A Rue Victor Grandin ELBEUF (76)	AD 300	120 000 €	350 m²	342,86 €

2°/ FONDS DE COMMERCE

Année de mutation	Désignation	Adresse	Référence cadastrale	Prix ou valeur	Surface	prix/m²
02/03/17	Commerce	2 Rue Théodore Chennevière ELBEUF	AO 8	55 000€	25 m²	2 200 €
12/04/16	Commerce	763 Place du Roumois LE BOSC ROGER EN ROUMOIS	F 513 508	50 000 €	20 m²	2 500 €
02/05/18	Commerce	3 Rue Pierre Brossolitte ELBEUF	AO 186	63 000 €	27 m²	2333 €

10 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

NEANT

11- Estimations antérieures

NEANT

11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le bien est atypique ; il n'existe pas de biens similaires dans un secteur proche

1°/ Maison des Associations :

En fonction des termes de comparaison sélectionnés, (dont un ancien bureau de poste en briques et appartement de fonction) la moyenne ressort à 855 €/m²

Compte tenu de l'état du bien, mais aussi de sa situation en centre ville et de ses potentialités sans méconnaître les travaux nécessaires à l'utilisation éventuelle dans le cadre de locaux d'habitation, il sera retenu une valeur de 650 €/m² **soit pour une surface de 389,35 m² une valeur de 253 077 € arrondie à 253 000 €**

2°/ Fonds de commerce

Termes de comparaison

En fonction des termes de comparaison sélectionnés, la moyenne ressort à 2340 €/m²

En fonction de l'état du bien et de sa situation privilégiée en centre ville, il sera retenu une valeur de 2 100 €/m² **soit pour une superficie de 26,91 m² une valeur de 56 511 € arrondie à 57 000 €**

Valeur de rendement

Loyer : 500 €/mensuels

Taux de rendement : 10 %

Valeur : 60 000 €

Total : 253 000 + 57 000 € = **310 000 €** avec une marge de négociation de 10 %

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 MOIS

13 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

IL N'EST PAS TENU COMPTE DANS LA PRÉSENTE ÉVALUATION DES SURCÔÛTS ÉVENTUELS LIÉS À LA RECHERCHE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE, DE PRÉSENCE D'AMIANTE, DE TERMITES ET DES RISQUES LIÉS AU SATURNISME, DE PLOMB OU DE POLLUTION DES SOLS.

L'ÉVALUATION CONTENUE DANS LE PRÉSENT AVIS CORRESPOND À LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE. UNE NOUVELLE CONSULTATION DU DOMAINE SERAIT NÉCESSAIRE SI L'OPÉRATION N'ÉTAIT PAS RÉALISÉE DANS LE DÉLAI CI-DESSUS, OU SI LES RÈGLES D'URBANISME, NOTAMMENT CELLES DE CONSTRUCTIBILITÉ, OU LES CONDITIONS DU PROJET ÉTAIENT APPELÉES À CHANGER.

ELLE N'EST, AU SURPLUS, VALABLE QUE POUR UNE ACQUISITION RÉALISABLE UNIQUEMENT DANS LES CONDITIONS DU DROIT PRIVÉ. UNE NOUVELLE CONSULTATION SERAIT INDISPENSABLE SI LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION ÉTAIT EFFECTIVEMENT ENGAGÉE PAR L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

POUR LA DIRECTRICE RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES ET PAR DÉLÉGATION,

PHILIPPE GUERIN

INSPECTEUR DIVISIONNAIRE DES FINANCES PUBLIQUES

11- Modification du tableau des effectifs : promotion au grade d'adjoint technique territorial principal de 2ème classe.

Vu le tableau des effectifs de Grand Bourgtheroulde du 12/03/2019,

Le Maire explique que le tableau des effectifs doit être systématiquement mis à jour.

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité le tableau des effectifs suivants selon les modifications en italique rouge, suite :

- à la promotion interne au grade d'Adjoint technique territorial principal de 2^{ème} classe de Madame Ingrid Cannesson, à compter du 01 mai 2019.

TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA COMMUNE DE GRAND BOURGTHEROUDE

Filière administrative

- emplois de Direction : 1 emploi fonctionnel de Directeur-riche Général-e des Services
- Cadre des Attachés Territoriaux : 1 Attaché Territorial Principal
- Cadre des Rédacteurs Territoriaux : 2 Rédacteurs Principaux de 1^{ère} classe
2 Rédacteurs (dont un à temps non complet à raison de 30/35^{ème} de la durée légale du travail)
- Cadre des Adjoints Administratifs : 1 Adjoints Administratifs Principaux de 1^{ère} Classe (à temps non complet 12.25/35^{ème})
3 Adjoints Administratifs Principaux de 2^{ème} classe (dont 1 à temps non complet 33,75/35^{ème})
2 Adjoints Administratifs (dont 1 à temps non complet à raison de 30/35^{ème} de la durée légale du travail).

Filière administrative	créé	Pourvu	Dont Temps non complet	Dont Temps complet
Emploi fonctionnel de direction de catégorie A	1	1	0	1
A	1	0	0	0
B	4	4	1	3
C	6	6	3	3

Filière Technique

- Cadre des Techniciens Territoriaux :

1 Technicien territorial

- Cadre des Agents de Maîtrise :

1 Agent de Maîtrise principal

1 Agent de Maîtrise

- Cadre des Adjoints Techniques :

3 Adjoints Techniques principaux de 2^{ème} Classe (dont 1 en disponibilité)

18 Adjoints Techniques (dont 8 à temps non complet à raison de 1,5/35^{ème}, 2,3/35^{ème}, 2/35^{ème}, 29,25/35^{ème}, 29/35^{ème}, 25,09/35^{ème}, 8,77/35^{ème}, 25,82/35^{ème})

Filière technique	créé	Pourvu	Dont Temps non complet	Dont Temps complet
Emploi de direction	0	0	0	0
A	0	0	0	0
B	1	1	0	1
C	23	22	8	14

Filière médico-sociale

- Cadre des ATSEM :

1 Agent Spécialisé des Ecoles Maternelles principal de 1^{ère} classe

1 Agent Technique Spécialisé des Ecoles Maternelles de 1^{ère} classe

Filière médico-sociale	créé	Pourvu	Dont Temps non complet	Dont Temps complet
A	0	0	0	0
B	0	0	0	0
C	2	2	0	2

Tableau récapitulatif

Filière	créé	Pourvu	Dont Temps non complet	Dont Temps complet
administrative	12	11	4	7
technique	24	23	8	15
Médico-sociale	2	2	0	2
total	38	36	12	24

12- Remerciements.

Monsieur le Maire présente les remerciements de :

- L'Etablissement Français du Sang aux 47 volontaires qui sont venus donner leur sang le 29 mai, dont 5 nouveaux donateurs.
- L'association Charline remercie la municipalité pour la subvention perçue en 2018.

13- Questions diverses.

Monsieur Stéphane Leclerc rappelle que les élus sont les bienvenus pour sécuriser la fête patronale.

Monsieur Pierre Ponty demande où en est la procédure en cours contre les loyers impayés.

Monsieur le Maire précise que les loyers sont régularisés.

Monsieur Didier Parin donne des informations sur le déploiement de la fibre qui doit commencer par l'implantation de poteaux, en souterrain et par le réseau téléphonique. Des courriers ont été envoyés, il s'agit bien d'élagage à prévoir pour certains riverains et non des abattages. Les offres commerciales seront présentées bientôt.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes.

Monsieur le Maire lève la séance à 21 heures 30.

Compte rendu affiché le 17 juin 2019 à 14 heures.