



Ville de CHAMPHOL 28300 Conseil Municipal Séance du 21 mars 2019

Le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire dans la Salle du Conseil municipal, le 21 mars 2019 à 20 heures 00 sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Christian GIGON, Chevalier de la Légion d'Honneur - Maire.

Etaient présents :

Monsieur Christian GIGON, *Maire*,

Monsieur Didier HERCHE, Monsieur Erik BAUDRY, Madame Martine DEGRAIN, Madame Mireille GILLON, Monsieur Claude MOREAU, *Adjoints*.

Madame Djamila GAULUPEAU, Madame Isabelle VAN PRAET-KERVILLE, Madame Audrey DORMEAU, *Conseillers Municipaux Délégués*.

Madame Elisabeth FERRON, *Conseillères Municipales*.

Messieurs Florian BRETON, Patrick GOMPLE, Jean-Luc BONHOMME, Jean-Marie LUCEREAU, Patrick BEAUGER, *Conseillers Municipaux*.

Excusés avec pouvoir :

Madame Patricia MUND donne pouvoir à Monsieur Didier HERCHE

Monsieur Jean de MONTCHALIN donne pouvoir à Monsieur Christian GIGON

Madame Fanny DELPEUX donne pouvoir à Madame Mireille GILLON

Madame Marine ROCHE-YAOUANC donne pouvoir à Monsieur Erik BAUDRY

Monsieur Jean MARIE-DELCASSE donne pouvoir à Monsieur Florian BRETON

Monsieur Alain ELIE donne pouvoir à Madame Martine DEGRAIN

Madame Sarah PREVOST donne pouvoir à Madame Isabelle VAN PRAET-KERVILLE

Excusées : Madame Delphine MEYNET, Madame Véronique BARRIER

Absents : Madame Naima DEMIREL, Monsieur Sébastien BRIANCEAU, Monsieur Patrice FEILLU

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick GOMPLE

Date de la convocation du présent Conseil municipal : mercredi 13 mars 2019.

Ordre du jour

A / FINANCES

B / ADMINISTRATION GÉNÉRALE

C / INTERCOMMUNALITE - CHARTRES METROPOLE

D / AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ET CADRE DE VIE

D2019-016 - Droit de préemption : 7 rue du Bois Musquet

E / AFFAIRES DIVERSES et COMMUNICATIONS DIVERSES

Affaires et questions diverses

En préambule, Monsieur le Maire donne des précisions sur le contexte de ce dossier : les héritiers de Mme LE NOIR n'ayant pas réussi à se mettre d'accord sur la vente d'un bien immobilier au 7 rue du Bois Musquet à CHAMPHOL, il a donc été procédé à une vente à la bougie qui s'est arrêtée à la somme de 133 000 euros. Cela est inférieur largement à l'estimation notariale (210 000 / 250 000 euros).

L'Habitat Eurélien avait souhaité légèrement surenchérir mais la vente officielle a été arrêtée à 133 000 euros ; ce projet de l'Habitat Eurélien permettrait de compléter notre offre de logements sociaux comme cela a déjà été le cas pour une maison de la rue des Rougerons avec la SA d'HLM d'Eure et Loir.

L'Habitat Eurélien souhaite pouvoir bénéficier de cette DIA : il a été demandé, pour que les délais ne soient pas « régulièrement » opposables, que le conseil municipal puisse se dérouler aujourd'hui. Monsieur le Maire présente ses excuses aux Elus qui n'ont pas pu se libérer pour diverses raisons.

D2019-016 - Droit de préemption : 7 rue du Bois Musquet

Vu la délibération du Conseil municipal instituant l'exercice d'un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Commune,

Vu la mise en vente de la propriété de Consorts Lenoir, 7 rue du Bois Musquet, références cadastrales AL 135 d'une superficie de 556 m², pour un montant de 133 000€,

Vu l'état « DIA » n°028 070 18 00040 établi par l'étude notariale OFICIA - Maître Romuald Goujon et réceptionné en mairie le 21 novembre 2018,

Vu le courrier en date du 10 mars 2019 adressé à Maître Romuald Goujon par lequel la commune de Champhol retire sa renonciation à la DIA sus visée,

Vu le déficit en logements sociaux entraînant une contribution chaque année de la commune de Champhol,

Vu le souhait d'Habitat Eurélien d'accompagner la commune dans l'augmentation du nombre de ses logements sociaux, et pour se faire d'acquérir cette parcelle,

Vu l'obligation pour la commune de Champhol de déléguer ponctuellement son droit de préemption urbain renforcé,

Tous les frais annexes (dont acte notarié) seront pris en charge par Habitat Eurélien,

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé concernant le 7 rue du Bois Musquet en faveur d'Habitat Eurélien pour diminuer le déficit en logements sociaux, et cela conformément aux dispositions des articles L 210-1, L 221-1, L 21-2 et L 300-1 du Code de l'urbanisme.

- **APPROUVE** que, par cette délégation, le délégataire obtienne la maîtrise complète du processus de préemption et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté.

- **AUTORISE** le titulaire à transmettre les copies concernant la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que l'avis des services fiscaux. Le délégataire sera tenu, quant à lui, de transmettre à la commune les éléments d'information relatifs à la préemption pour la tenue du registre des préemptions conformément à l'article R213-20 du Code de l'urbanisme.

Il rappelle qu'en 2018, la commune n'a pas eu à payer de contribution concernant l'obligation de 20% de logements sociaux. En effet, Madame la Préfète n'a pas procédé à l'émission d'un titre de recettes (amende) en raison des investissements engagés par la commune pour la réalisation de nouveaux logements sociaux (terrain, viabilisation).

Sur la ZAC (zone des antennes), cela est un peu compliqué en ce moment avec l'intervention d'une nouvelle tranche de dépollution pyrotechnique par « Géomines ».

Mais des avancées sont constatées :

- signature du permis de construire pour les nouveaux bureaux de « Pôle Emploi » (contrat signé entre Pôle Emploi et la SAEDEL).

- engagement d'Habitat Eurélien sur deux zones rue du Médecin Général BEYNE (1ère tranche de la ZAC) en face du CSP des sapeurs-pompiers pour la réalisation de 60 logements locatifs sociaux.

- construction actuellement sur les terrains rue Marceau de six logements en PSLA, comptabilisables sur le quota de logements sociaux. Cela est important pour la commune de Champhol même si on est loin du total. Chaque nouvelle construction privée induit un pourcentage de logement social.

Une réunion en préfecture avec la MRAI (reconstituée) - Ministère de la Défense -, a permis l'annonce officielle de la vente du solde des terrains militaires (anciennes antennes - 32 hectares), de l'Etat à la S.A.E.D.E.L. (conformément à la délégation votée par le conseil au profit de la S.A.E.D.E.L.), pour un montant de 300 000.00 €.

Entre 1 500 000 Euros, prix de vente d'origine présenté par la MRAI du terrain des ex-antennes et les 300 000 Euros d'aujourd'hui, on peut dire qu'un réel travail a été mené (au titre de la décote à travers les dispositions de la loi DUFLOT) entre la Commune, la S.A.E.D.E.L, la DGFIP (domaines) et les services préfectoraux d'Eure et Loir.

En ce qui concerne l'objet de la délibération de ce jour, il est clair que si les héritiers de cette maison du 7, rue du Bois Musquet, avaient engagé la vente par eux-mêmes, ils auraient eu un produit certainement largement supérieur, tel qu'il avait été estimé par les services notariaux.

Ce logement ne sera pas délégué au 1% patronal (ACTION LOGEMENT). C'est la commune qui sera en première ligne pour proposer une famille.

Monsieur Moreau demande s'il s'agit d'un type IV, ce qui est effectivement le cas.

Malgré l'effort constant et les évolutions constatées, notre commune sera déficitaire d'environ 200 logements sociaux, en comptabilisant bien sûr l'ensemble des constructions nouvelles à venir de la ZAC « dite » des Antennes

Ce chiffre sera rattrapé avec les tranches futures de la ZAC.

E / AFFAIRES DIVERSES et COMMUNICATIONS DIVERSES

La séance est levée à 20 h 03, le 21 mars 2019.

Le Secrétaire de séance


Monsieur Patrick GOMPLE

Le Maire


Monsieur Christian GIGON



