

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2013

L'An Deux Mil Treize, le 25 mars, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à 20h30 dans la salle Louis Lumière en séance publique sous la présidence de Stéphane JABUT, maire.

**Etaient présents** : S. JABUT, M. PAPIN, C. HUOT, B. BAGUIER, J. COTTARD, J. PATTE, M. CARN, C. FONTAINE, M.L. FOUQUET, J. MARTIN, R. LEGRAS, N. HERRERA, J. MALAUSSENA, M. GUELLERIN, D. SCHAAFS, F. OUNDJELI, M. BRISEMEUR, J.L. BLANCHARD, M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO.

**Absents excusés** : A.M. VERDA (pouvoir à M. GUELLERIN), B. CADEAU, (pouvoir à B. BAGUIER), S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI), S. FONTAINE, (pouvoir à C. FONTAINE),

**Absents** : L. BARRE.

**Secrétaire de séance** : M. GUELLERIN

Compte-rendu du Conseil municipal du 27 février 2013

F. OUNDJELI demande que sa question posée en questions diverses soit retranscrite littéralement.

S.JABUT indique qu'il convient de donner les textes à joindre aux comptes-rendus en temps et en heure.

Le texte de F. OUNDJELI est joint au présent compte-rendu en annexe 1.

Aucune autre remarque n'étant formulée, le compte-rendu de la séance du 27 février 2013 est approuvé.

S. JABUT propose l'ajout du point suivant à l'ordre du jour :

**Détermination de la participation financière des familles pour le voyage scolaire éducatif de l'école élémentaire de l'Eau Bonne**

Cet ajout est accepté à l'unanimité.

S. JABUT présente les décisions prises depuis le Conseil du 27 février 2013 :

- Modification de l'article 6 du bail initial conclu avec le Centre hospitalier de Meaux pour les locaux de la guidance infantile bâtiment Louis Lumière – suite à erreur dans modalité de calcul de la révision du loyer.
- Modification du mode de remise des quittances aux usagers de la régie de recettes « restauration scolaire, accueil périscolaire et étude surveillée »
- Modification du mode de remise des quittances aux usagers de la régie de recettes « Centres de loisirs »
- Signature d'un contrat proposé par l'association la compagnie des 3 Versatiles pour une représentation théâtrale le 13 avril 2013 pour un montant de 2 300 €.

## **1) DETERMINATION DES TAUX D'IMPOSITION 2013**

Afin de limiter la pression fiscale pour les habitants, il est proposé au Conseil de ne pas modifier les taux d'imposition des taxes directes locales pour 2013.

Les taux s'établissent comme suit :

- taxe d'habitation : 23,67 %
- taxe foncière (bâti) : 22,50 %
- taxe foncière (non bâti) : 75,03 %
- CFE : 18,43 %

S. JABUT précise que, comme il s'y était engagé lors des vœux et dans le Dammartininfos, il propose, pour la quinzième année consécutive, de ne pas augmenter les taux d'imposition.

V. HAVEL fait remarquer que bien que les taux n'augmentent pas, les bases augmentent tous les ans ; donc le montant de la facture fiscale s'alourdit pour les Dammartinois.

S. JABUT explique que les bases tiennent compte de l'inflation, qu'elles sont fixées par l'Etat, donc en euros constant la pression fiscale n'augmente pas.

M. DUTRUGE indique que le gouvernement a changé mais les bases continuent d'augmenter quand même. Ceci est juste une remarque.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil fixe les taux d'imposition comme indiqué ci-dessus

## **2) REPRISE ANTICIPEE DES RESULTATS DE L'EXERCICE 2012**

L'instruction budgétaire et comptable M14 permet la reprise anticipée des résultats de l'exercice précédent dès le budget suivant.

Cette procédure n'exclut pas l'affectation du résultat qui sera proposée après le vote du Compte Administratif.

Afin de permettre l'inscription de l'ensemble des dépenses et recettes dans un budget unique, il est proposé au Conseil :

- D'imputer au compte 001 « résultat d'investissement reporté » la somme de 711 943,17 €
- D'imputer au chap. 023 de la section de fonctionnement « virement à la section d'investissement » (D) la somme de 445 000 €
- D'imputer au chap. 021 de la section d'investissement « virement de la section de fonctionnement » (R) la somme de 445 000 €
- D'affecter au compte 1068 « Excédent de fonctionnement capitalisé » la somme de 1 168 712,04 €

S. JABUT indique que le Compte administratif n'était pas encore finalisé pour être voté lors de ce Conseil, mais depuis la tenue de la commission des finances les résultats ont pu être croisés avec ceux de la trésorerie.

M. DUTRUGE fait remarquer qu'en additionnant 711 943, 17 €+ 445 000 € on ne trouve pas 1 168 712,04 €.

S. JABUT explique que ces deux montants n'ont pas de relation. Les 711 943,17 € représentent le résultat reporté de 2011 et 2012 en investissement et 1 168 712,04 € représentent l'excédent de fonctionnement 2012.

Les 445 000 € représentent le virement de la section de fonctionnement à la section d'investissement pour le budget 2013.

Après en avoir délibéré à la majorité des voix avec 22 voix pour et 6 abstentions (M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO), le Conseil approuve les imputations comme indiquées ci-dessus.

### **3) BUDGET 2013**

Le Budget 2013 s'équilibre en dépenses comme en recettes à :

#### **SECTION D'INVESTISSEMENT**

Recettes :	15 334 325,21 €
Dépenses :	15 334 325,21 €

#### **SECTION DE FONCTIONNEMENT**

Recettes :	9 232 069,90 €
Dépenses:	9 232 069,90 €

Comme le prévoit l'instruction M 14, le vote s'effectuera par chapitre pour la section de fonctionnement et les recettes d'investissement et par opération, pour les dépenses de la section d'investissement.

Avant de procéder au vote S. JABUT demande s'il y a des remarques. Il fait remarquer les 12 millions d'investissement pour des opérations nouvelles, ce qui est exceptionnel. Le nouveau groupe scolaire représente environ la moitié de cette somme. Des indications supplémentaires seront données lors du vote.

#### **\* VOTE DES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT :**

##### **Chap 011 – Charges à caractère général**

S. JABUT fait remarquer une bonne maîtrise des dépenses de fonctionnement. 115 000 € budgétés en entretien de voirie, soit le double de ce qui se fait d'habitude.

##### **Chap 014 – Atténuation de produits**

##### **Chap 66 – Charges financières**

##### **Chap 67 – Charges exceptionnelles**

##### **Chap. 023 Virement à la section d'investissement**

##### **Chap 042 – Opérations d'ordre entre section**

Vote à la majorité des voix avec 20 voix pour et 8 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

##### **Chap 012 – Charges du personnel**

S. JABUT précise que la masse salariale est bien maîtrisée, celle-ci représente 47,5 % du budget alors que la strate dans laquelle la commune se situe est plutôt aux alentours de 50 %.

##### **Chap 65 – Autres charges de gestion courante**

S. JABUT souligne le maintien de l'effort en ce qui concerne les subventions aux associations et au CCAS.

##### **Chap 022 – Dépenses imprévues**

S. JABUT précise qu'en ce qui concerne la réforme des rythmes scolaires, aucune décision n'est prise. Une dérogation jusqu'au 30 avril est accordée pour donner une réponse. Une provision de 120 000 € est inscrite au budget au cas où la décision de mettre en place la réforme dès 2013 serait prise.

Vote à la majorité des voix avec 22 voix pour et 6 abstentions (M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**\* VOTE DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT :**

**Chap 013 - Atténuation de charges**

**Chap 75 – Autres produits de gestion courante**

**Chap 042 – Opération d'ordre entre section**

Vote à la majorité des voix avec 20 voix pour et 8 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**Chap 70 – Produits de services**

**Chap 73 – Impôts et taxes**

S. JABUT indique que le montant prévisionnel des recettes provenant de la taxe sur les mutations a été diminué compte tenu de la conjoncture.

**Chap 74 – Dotations et participations**

S. JABUT précise que la même somme que l'an dernier est budgétée malgré la baisse des dotations de l'Etat. Cette baisse doit être compensée par des recettes supplémentaires liées au développement de la ville.

**Chap 77 – Produits exceptionnels**

S. JABUT indique que la mise en place des nouveaux rythmes scolaires dès 2013 induirait une subvention exceptionnelle de 50 000 € pour la ville. Dans le cas contraire les recettes de fonctionnement pour la commune seraient diminuées du montant de la subvention et les dépenses imprévues de 120 000 € ne seraient pas réalisées.

Vote à la majorité des voix avec 22 voix pour et 6 abstentions (M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**\* VOTE DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT :**

**-op.10 - Dépenses de voirie :**

**-op 11 – Réseaux divers :**

**-op. 12 – Espaces verts**

**-op.15 - Urbanisme**

**-op.19 - Achats pour les services**

**-op.20 – Bâtiments administratifs**

**-op. 25 – Bâtiments divers (concerne les travaux dans la collégiale et l'église St Jean)**

**-op.27 – ZAC Folle Emprince**

**-op.34 – Lotissement des Noyers**

Vote à la majorité des voix avec 20 voix pour et 8 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**-op.14 – Informatique**

O. DETRAIT demande confirmation que la fibre optique ne concerne que le reliement entre eux des deux sites de la mairie et non la ville entière.

S. JABUT confirme.

**-op.17 – CADUCE**

S. JABUT précise qu'il s'agit des restes à réaliser concernant la Chaumière.

M. DUTRUGE demande ce qu'il en est de la prise en compte des subventions.

S. JABUT indique que les subventions sont inscrites en recettes.

**-op. 18 – ZAE RN2**

**-op. 21 – Bâtiments enfance**

**-op. 22 – Bâtiments socio-culturels**

**-op.23 – Bâtiments sportifs**

**-op.24 – Bâtiments scolaires**

**-op.33 – Aire gens de voyage**

Vote à la majorité des voix avec 22 voix pour et 6 abstentions (M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**-op.32 – Cimetière** (concerne les travaux dans le cimetière actuel : réaménagement du jardin du souvenir, nouvelle signalétique)

Vote à la majorité des voix avec 23 voix pour et 5 abstentions (M. HOAREAU, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**-op.36 –Groupe scolaire n°4**

M. HOAREAU demande si les 6 millions ne concernent que l'école.

S. JABUT précise qu'il s'agit du coût total de l'école et du centre de loisirs associé.

M. HOAREAU fait remarquer que l'aménageur devait participer.

S. JABUT explique que les participations de l'aménageur sont inscrites en recettes. Il explique également à nouveau que l'aménageur verse les participations au fur et à mesure de l'avancée de la ZAC. En outre, la TVA, sur cette opération, ne sera récupérée qu'en 2015, soit près d'un million d'euros.

**-op.38 – Salle de spectacle**

**-op.40 - Zone d'activités de l'Europe**

S. JABUT précise qu'il s'agit de la zone située après J. Owens. Cette zone sera aménagée pour accueillir des professions médicales et des activités du tertiaire. Sur cette opération on vote les dépenses mais les ventes des terrains sont inscrites en recettes. Le but n'est pas de faire des bénéfices sur cette opération mais d'équilibrer nos dépenses.

**-op.41 – Nouveau cimetière**

S. JABUT rappelle que selon les accords passés avec les propriétaires, il reste deux terrains à acquérir cette année.

Vote à l'unanimité

M. HOAREAU fait remarquer que la nouvelle mairie ne semble plus à l'ordre du jour.

S. JABUT répond qu'en effet, le nouveau groupe scolaire et à la zone d'activités viennent avant la nouvelle mairie. L'emploi et l'offre de santé sont une priorité pour la ville.

M. DUTRUGE fait remarquer qu'il n'y a pas eu de commission environnement avant le budget cette année. D'habitude les choix concernant la voirie pour le budget y étaient abordés avant le vote du budget.

S. JABUT répond qu'avec les changements de délégations suite à son élection le 14 novembre 2012, N. HERRERA est désormais chargé de la voirie. Effectivement la commission n'a pas été réunie.

M. DUTRUGE fait remarquer que peu d'informations ont également été données en commission des finances.

S. JABUT explique que la situation a été un peu compliquée entre les intempéries, les arrêts maladie d'une partie du personnel et les retards de la Trésorerie.

**-Chap. 16 – Emprunts et dettes assimilées**

**-Chap. 040 – Opérations d'ordre entre sections**

**-Chap. 041 – Opérations patrimoniales**

Vote à la majorité des voix avec 20 voix pour et 8 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**\* VOTE DES RECETTES D'INVESTISSEMENT:**

**Chap 13 – Subventions d'investissement** (participation de l'aménageur et CADUCE)

**Chap 10 – Dotations Fonds divers Réserves**

Vote à la majorité des voix avec 22 voix pour et 6 abstentions (M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**Chap.16 – Emprunts et dettes assimilées**

**Chap 024 – Produits des cessions d'immobilisation** (terrains à revendre pour la zone de l'Europe)

**Chap. 021 – Virement de la section de fonctionnement**

**Chap 040 – Opérations d'ordre entre section**

**Chap 041 – Opérations patrimoniales**

Vote à la majorité des voix avec 20 voix pour et 8 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

**4) BUDGET 2013 – PROGRAMME GLOBALISE D'EMPRUNT**

Afin de parvenir à l'équilibre général du budget 2013, il a été proposé d'inscrire en recette à la section d'investissement un montant globalisé d'emprunt s'élevant à 3 000 000 €

Pour des raisons de rapidité et d'efficacité, ils est proposé au Conseil de donner au maire la possibilité de signer les contrats relatifs à la passation des emprunts pour un montant globalisé de 3 000 000 €, cela conformément à l'article L. 2122-22 al. 3 du CGCT, la délégation permanente du maire ne l'autorisant actuellement que pour un montant maximum de 1 500 000 €.

S. JABUT rappelle qu'aucun emprunt n'a été réalisé depuis 2008. La dette était alors de 7 millions d'euros. Actuellement l'encours est de 4,7 millions. Avec un emprunt de 3 millions on remonte à 7, 7 millions. 500 000 euros seront remboursés cette année, on sera donc à 7,2 millions en fin d'année soit un ratio d'environ 840 € par habitant, ce qui est un bon ratio.

Après en avoir délibéré à la majorité des voix avec 20 voix pour et 8 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, M. RIVET, V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO), le Conseil adopte le programme globalisé d'emprunt et donne pouvoir au maire pour signer les contrats relatifs à la passation des emprunts pour un montant globalisé de 3 000 000 €.

**5) SUBVENTION AU CCAS**

Afin de permettre au CCAS de préparer son budget 2013, il est proposé au Conseil de voter une subvention de 169 250,71 €.

O. DETRAIT fait remarquer que malgré une période difficile le budget reste identique à 2012. N'y a-t-il pas de nouveaux besoins ?

S. JABUT indique que cette somme ne représente pas le budget du CCAS mais le montant de la subvention allouée par la ville. La trésorerie du CCAS est bonne. Des travaux vont même pouvoir être réalisés dans un logement d'urgence. La situation peut évoluer, un complément peut toujours être versé en cours d'année en cas de besoin.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil fixe la subvention au CCAS à 169 250,71 €.

## **6) SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS**

Les associations n'ayant pas fourni leur numéro de SIRET et celles n'ayant pas encore déposé leur demande ne font pas l'objet d'une proposition de versement de subvention à ce présent Conseil.

S. JABUT présente Aurélie ELOY qui est dans la salle et qui est la nouvelle responsable des associations. Son bureau est désormais situé à Ganneval.

O. DETRAIT lit une déclaration jointe en annexe 2.

S. JABUT indique que les associations transférées au CCAS seront bien entendu subventionnées par celui-ci dans le cadre du budget voté par le CCAS.

J. PATTE précise que le CCAS est excédentaire et peut subventionner les associations transférées par la ville et qui ont un caractère social, mais le CCAS en subventionne également d'autres.

S. JABUT fait remarquer que le montant du budget de la ville consacré aux associations a été maintenu par rapport à 2012 bien que certaines associations aient été transférées au CCAS. La somme disponible a donc augmenté.

S. JABUT explique également que le vote du budget a été décalé car on attendait des informations de l'aménageur de la ZAC et de la Trésorerie. Les associations ont été questionnées pour savoir lesquelles avaient besoin d'une avance en attendant le vote des subventions. Aucune n'a fait de demande.

O. DETRAIT avait déjà demandé la revalorisation du montant par habitant versé aux associations extérieures, cela n'a toujours pas été pris en compte.

S. JABUT indique que cette discussion doit avoir lieu au préalable en commission et non lors du Conseil.

M. CARN rappelle que pour les associations extérieures, celles-ci doivent faire une demande pour obtenir une subvention, comme cela est indiqué dans le règlement.

F. OUNDJELI trouve qu'il aurait été intéressant de provisionner beaucoup plus pour le DDEN qui va avoir beaucoup de travail à la rentrée.

C. FONTAINE précise que le DDEN n'a pas demandé plus.

O. DETRAIT rappelle qu'il avait demandé de contacter la SPA concernant l'association « Chats libres en Goële ».

C. FONTAINE les a contacté et la personne qui s'occupe de cette association est bien connue de leurs services.

M. PAPIN précise que cette personne est bien connue de la mairie et qu'elle s'occupe des chats errants depuis longtemps. Elle fait un bon travail.

M. HOAREAU demande si elle fait quelque chose par rapport à la stérilisation.

M. PAPIN confirme cette action.

Il est procédé ensuite au vote.

C. FONTAINE propose également une subvention de fonctionnement de 300 € plus 300 € de subvention exceptionnelle pour le Li Vi Dao. Depuis l'envoi de la convocation au présent Conseil, elle a reçu la Présidente.

M. HOAREAU demande quel est l'objet de cette association.

C. FONTAINE précise qu'il s'agit d'une association qui s'occupe du bien-être, c'est une école du rire.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil fixe les subventions aux associations telles qu'indiquées dans le tableau joint en annexe 3.

## **7) SUBVENTION A L'ECOLE DE MUSIQUE ET CONVENTION**

Il est proposé au Conseil d'octroyer une subvention de 40 050 € à l'Ecole de Musique pour l'année 2013. Cette subvention annuelle étant supérieure à 23 000 €, une convention d'objectifs entre l'association et la Municipalité est obligatoire.

M. Guellerin, président de l'association ne prend pas part au vote.

Après en avoir délibéré à l'unanimité le Conseil octroie une subvention de fonctionnement de 40 050 € pour 2013 à l'Ecole de musique Edward Chekler, et autorise le maire à signer la convention d'objectifs et de moyens.

## **8) ACQUISITION DES PARCELLES A211, A207, A275, A277, A 279, A360, À LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL S.A.F.E.R. ILE DE FRANCE**

Afin d'accompagner la stratégie communale de préservation des espaces agricoles et naturels sur le territoire communal, la commune a mis en place une action de surveillance du marché foncier en partenariat avec la S.A.F.E.R. Ile de France (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural).

Ce partenariat s'est concrétisé par une délibération en date du 26 septembre 2012 permettant la signature d'une convention entre la commune et la SAFER afin d'assurer cette veille foncière et organiser éventuellement les préemptions nécessaires aux objectifs de préservations de ces espaces sensibles.

Dans le cadre de ce dispositif, le 9 novembre 2012, la SAFER a acquis par préemption les parcelles suivantes :

A 211 d'une surface de 801m<sup>2</sup> située au lieudit « La Grande Mottelette »

A 207 d'une surface de 865m<sup>2</sup> située au lieudit « La Grande Mottelette »

A 275 d'une surface de 1360m<sup>2</sup> située au lieudit « Le regard »

A 277 d'une surface de 5319m<sup>2</sup> située au lieudit « Le regard »

A 279 d'une surface de 9979m<sup>2</sup> située au lieudit « Le regard »

A 360 une surface de 12 265m<sup>2</sup> située au lieudit « La Justice »

En application de l'article R142-3 du code rural, la SAFER a fait paraître un avis de cession permettant de recueillir les candidats à l'acquisition de ces biens ruraux.

A l'issue de cette publicité, aucun autre candidat ne s'étant porté acquéreur, la commune a été retenue attributaire de cet ensemble en vue de la maîtrise des biens dans le cadre de la politique de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le montant de cette acquisition représentant une surface totale de 3 ha 05 a 89 ca s'élève à 125 394,10 €.

Une fois propriétaire, la commune s'engage à respecter les clauses particulières de la SAFER, représentant les conditions de la cession.

S. JABUT précise que le montant d'acquisition inclut 11 % de frais.

Après en avoir délibéré à l'unanimité le Conseil :

Autorise le maire à signer tous actes à savoir :

- Acte d'acquisition et l'ensemble des pièces nécessaires,
- Documents et pièces,
- Et généralement faire le nécessaire.

Désigne la SCP ADRIANI RICQ & SONNEVILLE, notaires à Dammartin-en-Goële pour rédiger les actes d'achat et effectuer toutes les démarches nécessaires,

### **9) COMPTE-RENDU D'ACTIVITE AU CONCEDANT (CRAC) 2012 – Concession d'aménagement Nexity Foncier Conseil. – ZAC de la Folle Emprince**

L'aménageur Nexity Foncier Conseil présente à la commune un compte-rendu d'activité pour l'année 2012.

M. PAPIN présente le compte-rendu et notamment la composition des tranches 1 et 2 comprenant 481 logements, un groupe scolaire avec son centre de loisir, un lycée, des espaces verts, une salle de spectacle, des commerces et une zone d'activité.

Le programme se répartit comme suit :

- 111 terrains à bâtir
- 201 maisons de ville en accession
- 93 logements sociaux (soit près de 20 % des tranches 1 et 2)
- 76 appartements en accession.

A terme avant 2020, 815 logements devraient être construits dans la ZAC.

Le document complet est consultable sur le site de la ville et en mairie.

Il est procédé au vote.

Après en avoir délibéré à la majorité des voix avec 20 voix pour, 1 voix contre (M. RIVET) et 7 abstentions (F. OUNDJELI, S.LAFOLIE (pouvoir à F. OUNDJELI) M. HOAREAU, M. DUTRUGE, , V. HAVEL, O. DETRAIT, J. B. ESPOSITO)

le Conseil approuve le CRAC 2012 présenté par Nexity Foncier Conseil et approuve le bilan prévisionnel de la concession pour l'aménagement de la ZAC « La Folle Emprince ».

### **10) DÉTERMINATION DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DES FAMILLES POUR LE VOYAGE SCOLAIRE ÉDUCATIF DE L'ECOLE ELEMENTAIRE DE L'EAU BONNE**

L'association d'éducation populaire a établi une proposition afin de permettre aux élèves des classes de CM1/CM2 de bénéficier d'un séjour éducatif sur le site de Vulcania à Saint Ours les Roches dans le Puy de Dôme.

Ce séjour se déroulera du jeudi 23 mai au vendredi 24 mai 2013 soit 2 jours de séjour au prix de 129,56 € par enfant sur la base de 50 enfants. Le coût total du séjour s'élève à 6 478 €.

F. OUNDJELI demande quelle est cette association d'éducation populaire.

J. COTTARD indique qu'il s'agit d'une association locale de la région d'Auvergne qui y organise des séjours.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil :

- autorise le maire à signer la fiche de réservation et toutes pièces se rapportant à ce séjour,
- autorise le versement d'acomptes avant le départ sur présentation de mémoires
- autorise le versement de la prime de sujétion aux accompagnateurs
- fixe le montant de la participation des familles Dammartinoises à 15 € et à 129,56 € pour les extérieurs.

## **10) QUESTIONS DIVERSES**

F. OUNDJELI pose 3 questions :

- 1) quels sont les ratios relatifs à l'endettement de la commune ?
- 2) Concernant les difficultés structurelles de l'association dont C. HUOT est Président, et vu le dossier que lui a demandé le Conseil général, n'est-il pas possible que les élus socialistes et non socialistes interviennent pour demander l'annulation de la dette? Il serait dommage que cette association soit reprise par une autre.
- 3) Ne peut-on enregistrer les Conseils municipaux et les mettre en ligne sur le site ?

S. JABUT rappelle, comme il l'a déjà précisé lors du vote du budget, que l'endettement de la ville en fin d'année sera de 7,2 millions d'euros, ce qui représente un peu plus de 800 € par habitant. Ce montant est conforme aux communes de même strate.

Concernant l'association Nord SAAD 77, le but est bien sûr de les soutenir et les aider à passer cette période compliquée et tout le monde est mobilisé.

Pour l'enregistrement du Conseil, ce sujet pourrait être abordé en commission communication. Pour l'instant, il n'a jamais été discuté.

C. HUOT ajoute, concernant Nord SAAD 77, qu'il fait actuellement le tour des communes pour obtenir plus de subventions et un dossier de demande de restructuration financière est en cours.

M. RIVET rappelle que le groupe d'opposition s'est intéressé à ce dossier depuis ce nouveau mandat. C. HUOT avait promis une rencontre pour expliquer le fonctionnement mais aucune suite n'a jamais été donnée.

S. JABUT prend acte de cette remarque.

S. JABUT annonce les prochaines manifestations sur la commune.

Plus aucun conseiller ne désirant prendre la parole, la séance est levée à 22h10.

Le maire,  
Stéphane JABUT

## CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2013

1 - CULTURE	proposition 2013	Ne prennent pas part au vote
Amis de l'Orgue	1 100,00 €	
A.C.D.	3 550,00 €	
Sté Histoire et Archéologie	470,00 €	
Ecole de Musique CHEKLER.	Délibération à part	
Mémoire des Pierres	800,00 €	
Bibliothèque sonore	300,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>6 220,00 €</b>	
2 - SPORTS	proposition 2013	
Première Compagnie d'Arc	715,00 €	
Amicale Basket Club Dammartin	6 530,00 €	
Boules Dammartinoises	950,00 €	
Club Olympique Régional C.O.R.D.	6 000,00 €	
Club Echecs Les Tours Chabanne	310,00 €	
Club Echecs Les Tours Chabanne	500,00 €	
Cyclo Club	1 120,00 €	
CSD Football	15 605,00 €	
Goéle Rando	820,00 €	
Foot en salle		
Gymnastique volontaire	1 040,00 €	
Gymnastique volontaire	400,00 €	
Hand Ball de la Thérouranne	2 700,00 €	
Hand Ball de la Thérouranne (exception)	1 460,00 €	
Judo Club	2 755,00 €	
Karaté Club Torai	1 560,00 €	
Kangourous Omnisports	520,00 €	
Tennis Club de la Goéle	3 330,00 €	
Tennis de table	2 080,00 €	
UNSS Collège	305,00 €	
Volley	2 700,00 €	
Volley	2 500,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>53 900,00 €</b>	
3 - LOISIRS	proposition 2013	
Ludothèque en Goéle	20 000,00 €	
Ludothèque en Goéle		
Amicale de la Goéle	520,00 €	
Bridge Club de la Goéle	155,00 €	
Centre artisanal	1 765,00 €	
Club de l'âge d'or	8 160,00 €	
Mini Car Club Dammartinois	1 225,00 €	
Scouts de France	1 430,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>33 255,00 €</b>	

<b>4 - INTERET GENERAL</b>	<b>proposition 2013</b>		
F.N.A.C.A	620,00 €		
UNC AFN SDF	310,00 €		
Souvenir Français	160,00 €		
FCPE Primaire (parents d'élèves)	100,00 €		
FCPE Collège (parents d'élèves)	200,00 €		
FCPE Lycée (parents d'élèves)	260,00 €		
APEG (parents d'élèves)			
Foyer du Collège	210,00 €		
DDEN	100,00 €		
C.N.L. Amicale des Locataires			
C.O.S.	2 000,00 €		
Chats libres en goéle	500,00 €		
<b>Sous total</b>	<b>4 460,00 €</b>		
<b>5 - EXTERIEURS</b>	<b>proposition 2013</b>		
Goéle photo - SAINT MARD	100,00 €		
Gymnastique sportive - OTHIS C.O.	310,00 €		
<b>Sous total</b>	<b>410,00 €</b>		
<b>6 - ANIMATIONS</b>	<b>proposition 2013</b>		
Comité des Fêtes	21 500,00 €		
Comité des Fêtes	5 000,00 €		
<b>Sous total</b>	<b>26 500,00 €</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>124 745,00 €</b>		

**TRANSMIS AU CCAS**

Croix rouge			
Nord 77			
Armée du salut			
CIDFF			
AIP Mitty			
FNATH			
Cœur des anges			
Donneurs de sang			
<b>NE DEMANDE PAS DE SUB</b>			
Association familiale			
Yoga			
Panier de Dame Goéle			
LIVIDAO			
Goéle compéti danse			

INTERVENTION DE M. Farid OUNDJELI

LORS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 FEVRIER 2013.

Nous n'avons eu de communication au sein du Conseil municipal au sujet de la réforme des rythmes scolaires. Les écoles DAMMARTINOISES accueillent près de onze cent élèves.

Nos échanges doivent se focaliser sur les futures modalités d'applications et le devenir des enfants scolarisés au sein de notre commune de DAMMARTIN EN GOELE. La loi d'orientation et de programmation, demeure une étape majeure de la refondation de l'Ecole Républicaine souhaitée par Monsieur le Ministre de l'Education Nationale et sera bientôt franchie [Décret N° 2013-77 du 24 janvier 2013]. Le décret relatif à l'organisation du temps scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires doit être acté par l'équipe municipale.

Monsieur pouvez-vous m'indiquer les objectifs du Projet Educatif territorial ?

**CONSEIL MUNICIPAL DU 25 MARS 2013**  
**SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS**

<b>1 - CUL TURE</b>	<b>proposition 2013</b>	<b>Ne prennent pas part au vote</b>
Amis de l'Orque	1 100,00 €	
A.C.D.	3 550,00 €	
Sté Histoire et Archéologie	470,00 €	
Ecole de Musique CHEKLER.	Délibération à part	
Mémoire des Pierres	800,00 €	
Bibliothèque sonore	300,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>6 220,00 €</b>	
<b>2 - SPORTS</b>	<b>proposition 2013</b>	
Première Compagnie d'Arc	715,00 €	
Amicale Basket Club Dammartin	6 530,00 €	
Boules Dammartinoises	950,00 €	
Club Olympique Régional C.O.R.D.	6 000,00 €	D. SCHAAFS
Club Echecs Les Tours Chabanne	310,00 €	
Club Echecs Les Tours Chabanne	500,00 €	
Cyclo Club	1 120,00 €	
CSD Football	15 605,00 €	
Goéle Rando	820,00 €	M. CARN - M.L. FOUQUET
Gymnastique volontaire	1 040,00 €	
Gymnastique volontaire	400,00 €	
Hand Ball de la Thérouranne	2 700,00 €	
Hand Ball de la Thérouranne (exceptior	1 460,00 €	
Judo Club	2 755,00 €	
Karaté Club Torai	1 560,00 €	
Kangourous Omnisports	520,00 €	
Tennis Club de la Goéle	3 330,00 €	
Tennis de table	2 080,00 €	
UNSS Collège	305,00 €	
Volley	2 700,00 €	
Volley	2 500,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>53 900,00 €</b>	
<b>3 - LOISIRS</b>	<b>proposition 2013</b>	
Ludothèque en Goéle	20 000,00 €	
Amicale de la Goéle	520,00 €	
Bridge Club de la Goéle	155,00 €	
Centre artisanal	1 765,00 €	
Club de l'âge d'or	8 160,00 €	
Mini Car Club Dammartinois	1 225,00 €	
Scouts de France	1 430,00 €	
Lividao	300,00 €	
Lividao	300,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>33 855,00 €</b>	

4 - INTERET GENERAL	proposition 2013	
F.N.A.C.A	620,00 €	
UNC AFN SDF	310,00 €	
Souvenir Français	160,00 €	
FCPE Primaire (parents d'élèves)	100,00 €	
FCPE Collège (parents d'élèves)	200,00 €	
FCPE Lycée (parents d'élèves)	260,00 €	
APEG (parents d'élèves)		
Foyer du Collège	210,00 €	
DDEN	100,00 €	
C.N.L. Amicale des Locataires		
C.O.S.	2 000,00 €	
Chats libres en goéle	500,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>4 460,00 €</b>	
<b>5 - EXTERIEURS</b>	<b>proposition 2013</b>	
Goéle photo - SAINT MARD	100,00 €	
Gymnastique sportive - OTHIS C.O.	310,00 €	
<b>Sous total</b>	<b>410,00 €</b>	
<b>6 - ANIMATIONS</b>	<b>proposition 2013</b>	
Comité des Fêtes	21 500,00 €	O. Detrait, M. Carrn, J. Martin
Comité des Fêtes	5 000,00 €	O. Detrait, M. Carrn, J. Martin
<b>Sous total</b>	<b>26 500,00 €</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>125 345,00 €</b>	



# COMMUNE DE DAMMARTIN-EN-GOELE

**Compte-Rendu d'Activité au  
Concédant (CRAC)**

**Année 2012**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
NEXITY FONCIER CONSEIL**

# SOMMAIRE

## 1 – PRESENTATION DE L'OPERATION

---

<b>1.1 Situation</b>	<i>page 4</i>
<b>1.2 Historique, rappel des décisions prises et faits marquants</b>	<i>page 5</i>
<b>1.3 Programme de la concession</b>	<i>page 7</i>
<i>1.3.1 Les principes d'aménagement</i>	<i>page 7</i>
<i>1.3.2 Le programme de la Z.A.C.</i>	<i>page 9</i>
<b>1.4 Autres informations administratives</b>	<i>page 11</i>
<i>1.4.1 Missions du concessionnaire</i>	<i>page 11</i>
<i>1.4.2 Date d'effet et durée du contrat</i>	<i>page 11</i>
<i>1.4.3 Date d'effet et durée du contrat</i>	<i>page 11</i>
<i>1.4.4 Contrat supportant le risque</i>	<i>page 11</i>

## 2 – ETAT D'AVANCEMENT

---

<b>2.1 Evolution du programme, production à fin d'année 2012</b>	<i>page 12</i>
--	----------------

# SOMMAIRE

<b>2.2 Analyse des dépenses à fin d'année 2012</b>	<i>page 14</i>
<b>2.2.1 Dépenses de maîtrise foncière</b>	<i>page 14</i>
<b>2.2.2 Participations</b>	<i>page 16</i>
<b>2.2.3 Travaux d'aménagement</b>	<i>page 17</i>
<b>2.2.4 Honoraires techniques</b>	<i>page 18</i>
<b>2.2.5 Honoraires de gestions et frais financiers</b>	<i>page 19</i>
<b>2.3 Analyse des recettes à fin d'année 2012</b>	<i>page 19</i>
<b>2.3.1 Programmation de logements</b>	<i>page 19</i>
<b>2.3.2 Recettes liées à la vente de charges foncières</b>	<i>page 21</i>

## **3 – BILAN PREVISIONNEL RECALE**

---

<b>3.1 Evolution prévisible des dépenses</b>	<i>page 22</i>
<b>3.2 Evolutions prévisibles des recettes</b>	<i>page 22</i>

## **4 – DECISION A PRENDRE**

---

*page 25*



## 1.2 Historique, rappel des décisions prises et faits marquants

### Rappel des faits marquants

15 Décembre 2004	Création de la Z.A.C. « La Folle Emprince »
26 Janvier 2005	Désignation de NEXITY FONCIER CONSEIL en tant qu'aménageur de la Z.A.C. et signature de la convention
21 Octobre 2005	Approbation de P.L.U.
15 Décembre 2005	Approbation des éléments du dossier de réalisation de la Z.A.C.  Recours de l'Association de Défense de l'environnement et de la Qualité de la Ville Centre du Canton de Dammartin-en-Goële et de la commune d'Othis contre :
22 Décembre 2005	Recours contre le P.L.U.
20 Janvier 2006	Arrêté de D.U.P. par le Préfet
16 Février 2006	Recours contre l'approbation des éléments du dossier de réalisation
16 Mars 2006	Recours contre l'arrêté de D.U.P.
24 Août 2006	Recours contre l'approbation du dossier de création
31 Janvier 2007	Arrêté préfectoral autorisant le Z.A.C. au titre de la Loi sur l'Eau
14 Août 2008	Suite aux désistements des requérants sur la totalité des recours, ordonnances de donner acte des désistements par le Juge du Tribunal Administratif de Melun

**Suite : Rappel des faits marquants**

22 Octobre 2008	Approbation des éléments du dossier de réalisation modificatif
9 Décembre 2009	Recours contre la D.U.P. des propriétaires des parcelles de la 2 <sup>ème</sup> tranche
22 Septembre 2009	Arrêté de cessibilité des parcelles solde de la 1 <sup>ère</sup> tranche et 2 <sup>ème</sup> tranche
30 Novembre 2009	Arrêté préfectoral modificatif autorisant la Z.A.C. au titre de la Loi sur l'Eau
Début 2010	Lancement des travaux de la tranche 1 puis tranche 2
25 Mai 2010	Visite des lieux par le Juge de l'Expropriation des parcelles solde de la 1 <sup>ère</sup> tranche
Juin / Juillet 2010	Ordonnance d'Expropriation des parcelles 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> tranches
9 Septembre 2010	Visite des lieux par le Juge de l'Expropriation des parcelles de la 2 <sup>ème</sup> tranche
16 Septembre 2010	Audience du Juge de l'Expropriation des parcelles solde 1 <sup>ère</sup> tranche
Fin Septembre 2010	Jugement des parcelles solde 1 <sup>ère</sup> tranche et 2 <sup>ème</sup> tranche pour partie
Printemps 2011	Jugement des parcelles solde 2 <sup>ème</sup> tranche
Depuis mi 2011	Levée de tous les recours contre la D.U.P. suite aux négociations individuelles. Recours de la commune contre les jugements pour les parcelles section AO n°16 et 17, section AN n°3 et 174
22 Septembre 2011	Inauguration de la Z.A.C. par Monsieur Robert BADINTER

## 1.3 Programme de la concession

Il s'agit de créer, en lieux et place d'une vaste plaine agricole, environ 765 logements dont l'esprit est de garantir une mixité urbaine dans un environnement paysager : lots libres, locatif aidé individuel et collectif, logements en accession à la propriété ainsi que la réalisation d'équipements de type groupe scolaire, lycée, salle de spectacle, secteur commercial et activités.

### 1.3.1 Les principes d'aménagement

L'aménagement du nouveau quartier repose sur la définition de principes d'urbanisation suivant leur position stratégique dans sa composition urbaine.

Le site de la Z.A.C. "La Folle Emprince" s'étend du centre ville à la frange nord de la commune sur une superficie de 80 ha. On y distingue différentes entités :

- **Le cœur de ville** : La Z.A.C. participera à la restructuration d'un centre ville déjà engagé par la commune (travaux de voirie et réseaux). Le développement de l'urbanisation se fera sur les franges du parc de la Corbie, le long des rues Saint Ladre et Eugène Hemar.
- **La Plaine** : cette partie nord de la commune actuellement cultivée pour partie accueillera les premières tranches de la Z.A.C. Ce secteur s'étend jusqu'en pied de coteaux (actuellement en friche, boisements sans richesse et non entretenus) pour faire la jonction par réseaux viaires avec le cœur de ville. Outre les logements tous représentés dans leur diversité, la Plaine doit accueillir également un lycée et un groupe scolaire. Au bord de l'avenue de l'Europe une ancienne station service, l'ex garage devra être démoli puis dépollué.
- **Les Huants** : ce secteur actuellement cultivé permettra à terme à la commune de Dammartin-en-Goële d'y aménager des équipements.
- **La Mare à dumez** : la partie nord de ce "lieudit" est aujourd'hui en friche (boisement sans richesse ni entretien). La partie sud est cultivée et doit accueillir des activités commerciales.
- **La future zone d'activités** : le long de la route départementale, l'emprise d'accueil de la future zone d'activités (16,7 ha) est actuellement cultivée. En contre bas, un bassin permettra de recueillir les eaux pluviales de la zone.

## « Plan masse d'intention »

Dossier de réalisation modificatif approuvé le 23 Octobre 2008





### **1.3.2 Le programme de la Z.A.C.**

#### **En terme d'habitat**

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) répond au besoin d'équiper et d'aménager des terrains en vue de permettre la construction de nouveaux logements, la création d'espaces verts et l'accueil de nouveaux équipements.

Le dossier de réalisation modificatif présente un ensemble résidentiel comportant à terme environ 765 logements à 15 logements près. Des emprises seront dédiées à la création d'équipements publics ou d'intérêt privé et seront intégrées aux parties générales de l'opération.

Pour répondre à la demande dans un souci de mixité sociale et fonctionnelle, le projet visera à accueillir des logements individuels sous forme de lots libres, des maisons groupées, des maisons de villes et quelques petits collectifs (en R + 1 + C ou en R + 2 + C).

Les logements qualifiés de « sociaux », c'est-à-dire logements locatifs « aidés » (PLUS, PLAI, PLS) devront être réalisés en de multiples lieux de la Z.A.C. et sous forme de petites unités.

Cette programmation de logements devra apporter des réponses en termes de nouvelles formes d'habitat.



## En terme d'équipements

L'aménagement de la Z.A.C. de Dammartin-en-Goële doit s'accompagner de la construction de plusieurs équipements publics ou privés qui puissent à la fois répondre aux besoins des futurs habitants, mais également s'inscrire dans une logique de complémentarité à l'échelle de la Communauté de Commune.

A ce titre, il convient de distinguer :

- Les **espaces verts à vocation paysagère et récréative** d'une surface d'environ de 13 ha. Ils sont, de plus, un élément essentiel du traitement alternatif des eaux pluviales.
- Le **lycée** réalisé le long de l'avenue de l'Europe d'une capacité à terme de 1 200 élèves.
- Un **groupe scolaire** de 10 classes sera réalisé par la commune de Dammartin-en-Goële sur un terrain mis à disposition par l'aménageur, situé en 2<sup>nd</sup> tranche de la Z.A.C.
- Mise en œuvre d'une **zone d'activité** localisée au nord de la RD 13, en prolongement de la zone d'activité existante. Afin d'éviter le trafic des poids lourds se rendant à cette zone, la desserte viaire de celle-ci est envisagée via la zone actuelle.



## **1.4 Autres informations administratives**

### ***1.4.1 Missions du concessionnaire***

La mission de l'aménageur consiste à acquérir, aménager, équiper puis céder l'ensemble des terrains compris, à l'exclusion de tout mission de construction.

L'opération d'aménagement a été confiée par la commune de Dammartin-en-Goële, par délibération du Conseil Municipal en date du 26 Janvier 2005 et validée en sous-préfecture de Meaux en date du 3 Février 2005.

### ***1.4.2 Date d'effet et durée du contrat***

Une convention privée d'aménagement a été signée le 26 Janvier 2005 entre la commune de Dammartin-en-Goële représentée par son maire et la société Nexity Foncier Conseil.

La durée de la concession est fixée, par l'article 18, à 10 années à compter de la date de prise d'effet, soit jusqu'en Février 2015. La durée pourra être prorogée, en cas d'inachèvement, par avenant.

### ***1.4.3 Date d'effet et durée du contrat***

Conformément aux dispositions du décret d'application de la loi du 20 Juillet 2005, l'aménageur doit se rémunérer sur l'opération.

Aucune autre rémunération n'est donc accordée à l'aménageur.

### ***1.4.4 Contrat supportant le risque***

Le risque financier de l'opération est à la charge du concessionnaire.

## 2 – ETAT D'AVANCEMENT

---

### 2.1 Evolution du programme, production à fin d'année 2012

Les éléments majeurs des premières années ont été les négociations mettant fin aux recours déposés à l'encontre de la Z.A.C. ainsi que l'aboutissant de la procédure d'expropriation sur les deux premières tranches de la Z.A.C.

L'augmentation du prix du foncier a nécessité une reprise du programme traduite par une augmentation de 9 terrains à bâtir sur les deux premières tranches.

La crise de 2008 a eu pour conséquence la transformation de 23 logements collectif de l'îlot A en logements locatifs aidés. De même, les maisons de l'îlot C ont également été vendues à un bailleur social.

Les années 2011 et 2012, c'est aussi l'arrivée des premiers habitants et l'inauguration du boulevard d'entrée de la Z.A.C. « Robert Badinter » par Monsieur Badinter lui-même.



Citons enfin, 31 nouvelles familles qui ont pu profiter d'aides financières dans le cadre du pass foncier.



## 2.2 Analyse des dépenses à fin d'année 2012

### 2.2.1 Dépenses de maîtrise foncière

#### • Acquisitions

Les dépenses de maîtrise foncière réalisées et réglées au titre des années 2005 à 2012 s'élèvent à 5 141 973 €. Ce montant intègre les acquisitions, les frais de notaire, les droits d'enregistrement, les indemnités culturelles et les sondages de sols.

Les terrains acquis représentant la majeure partie des tranches 1 et 2 de la Z.A.C. Il s'agit des parcelles cadastrées :

section A n° 312 – 906 – 907 – 908 – 909 – 315 – 316 – 912 – 913 – 910 – 911 – 319 – 331 – 332 – 334 – 335 – 831 – 327 – 328 – 326 – 539 – 333 – 336 – 540 – 542 – 543 – 546 – 547 – 531 – 545 – 320 – 548 – 338

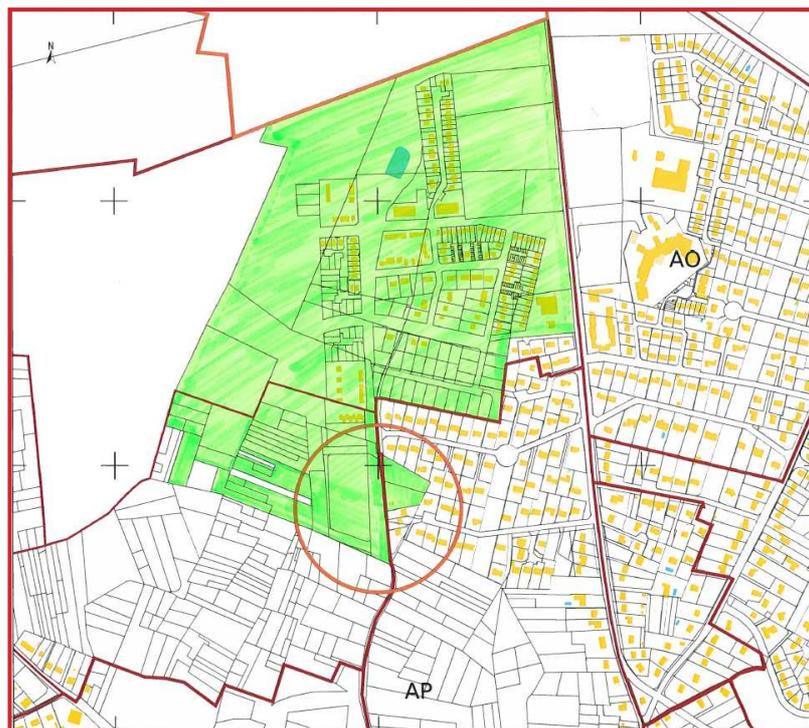
section C n°97 – ZD 15 – une portion de l'ex chemin rural

section AP n°76 – 77 – 179

Depuis les premières acquisitions en 2005, c'est 285 258 m<sup>2</sup> qui ont été acquis au 31 Décembre 2012 par l'aménageur. L'emprise de la zone d'activité, soit 16 ha ont été acquis directement par la société CIBEX.

Les années 2010 et 2011 ont été marquées par la négociation des levées de recours des propriétaires des terrains en tranche 1 et 2 et l'achat de leurs fonciers.

A l'été 2011, s'est terminée la procédure de l'acquisition de l'ancien garage et la maison d'habitation qui a alors pu être libérée.



Les jugements rendus par le juge de l'expropriation ont engendrés une nette augmentation du poste foncier. L'incidence la plus forte est marquée sur l'ex garage dont les frais de dépollution n'ont pas été pris en compte.

Les jugements des parcelles section AO n°16 et 17, section AN n°3 et 174 ayant été analysés comme exorbitant par rapport aux prix de références du secteur, l'autorité expropriante a déposé un appel.

#### • Archéologie

La notification faite par la commune en Avril 2008 au Service Régional de l'Archéologie n'ayant pas donné lieu à la prescription de diagnostic, le budget initial de ce poste a été revu à la baisse.

#### Dépollution

La complexité de la situation juridique de l'ex garage ne nous a permis d'acquérir cette entité qu'à l'été 2011.

Aussi les divers sondages et autres analyses ont été réalisés à l'issue tant sur le bâti à démolir que sur le terrain.

Ce n'est qu'en 2013 que la dépollution sera véritablement réalisée tout comme le dimensionnement définitif du bassin situé le long de l'avenue de l'Europe.

#### • Taxes foncières

Les divers recours déposés à l'encontre de la Z.A.C. ont donné un énorme coup de frein au déroulement de l'opération. Ainsi l'acquisition des parcelles engagées dès 2005 ne pouvant donner lieu à une revente de charges foncières a eu pour conséquence une importante augmentation des taxes foncières à la charge de la Z.A.C.

## 2.2.2 Participations

### • Terrain d'assiette du lycée

Le Conseil Régional ayant imposé la maîtrise foncière du terrain d'assiette du lycée pour engager les études de l'équipement, l'aménageur a acquis en 2005 l'ensemble des propriétés sises le long de l'avenue de l'Europe par accord amiable. Puis une cession de 33 200 m<sup>2</sup> au Syndicat Intercommunal pour les lycées du canton de Dammartin-en-Goële a été signée à un prix basé sur l'estimation du service des domaines, (acquisition à 278 200 € pour une revente de 193 665,83 €).

### • Terrain d'assiette pour salle multifonction et équipement

Au titre de l'opération de la Z.A.C., l'aménageur a réservé une emprise d'environ 2 000 m<sup>2</sup> (dont l'engagement du projet a nécessité 400 m<sup>2</sup> de terrains supplémentaires) au lieu-dit « La Mare à dumez » en contiguïté du projet de la société Casino pour y réaliser une salle multifonction. La commune ayant engagé en fin d'année 2012 les études de cet équipement (concours de projet), le terrain d'assiette devrait être mis à disposition à la commune courant 2013.

De même, au cours de l'année 2013, l'aménageur devrait acquérir 10 400 m<sup>2</sup> (soit 10 000 m<sup>2</sup> prévus dans le dossier de réalisation auxquels s'ajoutent 400 m<sup>2</sup> soustrait de l'emprise de la « Mare à dumez » à valoir sur la parcelle cadastrée section AO n°16 sise au lieu-dit « Les Huants », afin que la commune puisse y réaliser une zone d'équipement.

### • Renforcement des réseaux

La réalisation de la Z.A.C. « La Folle Emprince » nécessite notamment le renforcement des réseaux d'assainissement et d'alimentation d'eau potables dont la compétence relève de la Communauté de Communes du Pays de la Goële et du Multien (CCPGM).

Par délibération n° 137/2005 et ses annexes, le montant des participations à la charge de la Z.A.C. a été fixé.

Restant dans l'attente des montants subventionnés, nous avons appris que la Communauté de Communes a engagé ses études en vue de la réalisation de ces ouvrages.

### • Un nouveau groupe scolaire au cœur de la Z.A.C.

Un groupe scolaire de 10 classes (maternelles et primaires), avec locaux de restauration et salles diverses, est en cours de réalisation par la commune sur un terrain acquis par l'aménageur.

Conformément au dossier de réalisation modificatif, les montants des travaux (3 570 000 €) et d'honoraires (630 000 €) doivent être indexés. Ce montant étant réglé en fonction de l'avancement de la Z.A.C., 24 263,45 € ont été réglés au 31 Décembre 2012. Le nombre de logement total de la Z.A.C. étant revenu à 815 logements, la participation financière de l'aménageur pour le nouveau groupe scolaire, y compris indexation, se trouve portée à 4 900 000 €.

### **Participation aux travaux d'aménagement réalisés par la commune**

Au titre des aménagements paysagers et circulations douces réalisés par la commune de Dammartin-en-Goële, l'aménageur doit une participation de 1 630 000 € indexée soit à ce jour 1 708 077 €. Cette participation est réglée au fur et à mesure de la réalisation des travaux. 269 492,03 € ont été réglés au 31 Décembre 2012.

#### **• Feu tricolore**

Conformément aux souhaits du Conseil Général de réguler le trafic sur la Route Départementale 13 et garantir la sécurité de l'entrée nord de la commune, des feux tricolores seront installés à l'intersection de la RD 13 avec l'avenue de l'Europe, d'une valeur estimée en 2008 à 270 000 € H.T.

#### **• Participation aux équipements réalisés par la commune**

Dans le cadre du renforcement des réseaux eau potable et assainissement, la CCPGM s'est engagée à répercuter dans leur intégralité les subventions perçues pondérées avec le pourcentage imputé à la Z.A.C.

Ainsi toute diminution de charge relative à ces renforcements de réseaux pour la Z.A.C. sera répartie, à équité, entre l'aménageur et la commune de Dammartin-en-Goële, après déduction des quotes-parts des autres intervenant à savoir, la zone d'activités (CIBEX) et le Syndicat Intercommunal pour les lycées. La part revenant à la commune sera affectée au financement d'équipements publics rendus nécessaires par la Z.A.C.

### ***2.2.3 Travaux d'aménagement***

Les travaux de viabilisation de la première tranche de la Z.A.C. ont été engagés dès le début de l'année 2010.

Ils ont conduit en la viabilisation des îlots A, B, C et D puis des 20 premiers terrains à bâtir.

En 2011, les travaux de viabilisation du solde des terrains à bâtir de la première tranche s'en sont suivis. Puis ont été engagés les travaux de finition (candélabres, bordures et tapis définitifs, trottoirs, noues et engazonnement) permettant aux premiers résidents de la Z.A.C. d'emménager.

En 2012, les travaux de viabilités (amenée des réseaux) de la 2<sup>nd</sup> tranche ont débutés permettant aux îlots I, J, K, L puis H de démarrer leurs chantiers de construction.

Le montant des travaux de viabilisation réglés au 31 Décembre 2012 se chiffrent à 3 480 000 € H.T.

## 2.2.4 Honoraires techniques

Le montant des honoraires techniques recouvrent l'équipe pluridisciplinaire qui ont permis d'élaborer les dossier de création, dossier de réalisation et dossier de réalisation modificatif.

Ils nous ont également assistés sur la mise en œuvre de la D.U.P. et son suivi. Ils ont conduit les études complémentaires qui ont permis de lever les recours.

Il s'agit également des prestataires qui œuvre tant sur l'élaboration des directives d'urbanisme que sur le suivi et la coordination de la phase de réalisation de la Z.A.C.

Les prestataires sont les entités suivantes :

Site et Cité / Atelier LD / Cabinet Duris Mauger / Géo Infra / Atelier Vassord / Burgeap / Roc Sol / Icseo / Transfaire / Charre Conseil / Acrux Conseils / Safege / Segat / Composante Urbaine / Maître Despres.

La totalité des montants des honoraires techniques réglés au 31 Décembre 2012 est de 795 073 € H.T.

## 2.2.5 Honoraires de gestions et frais financiers

Les honoraires de gestion et de suivi des travaux depuis les premières études, soit depuis la désignation de Nexity en qualité de concessionnaire de la Z.A.C. regroupe tous les frais et charges de personnels mis à disposition de l'opération.

Les frais et honoraires commerciaux regroupent toutes dépenses liées à la communication de l'opération, frais de reproduction, les honoraires des commerciaux en charges de la vente des charges foncières et notamment les frais liées à l'inauguration de la Z.A.C.



Dammartin en Goële,  
*ZAC de La Folle Emprince,  
La Ville Nature*

Un projet aux ambitions durables sur une surface totale de 85 hectares, dont le plan d'aménagement repose sur l'emploi des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales.

7550 arbres, 15 hectares d'espaces verts, 20 hectares de zone d'activités qui associe étroitement le tramé des parcs et espaces publics à l'implantation des équipements structurants existants et à créer : un lycée, une école, un gymnase, une salle de fête, un centre commercial.

Les grands fondements du parti d'aménagement reposent sur l'emploi des techniques alternatives pour la récupération et la rétention des eaux pluviales : la conception du plan d'aménagement et en particulier l'aménagement des 15 hectares d'espaces verts est pensé et dessiné pour mettre en œuvre un système essentiellement superficiel avec le minimum de canalisations enterrées.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT  
1ère tranche  
2ème tranche  
3ème tranche

nexity  
Foncier Conseil

Conformément à l'article 14 du traité de concession, il est prévu sur la concession des frais financiers qui se décomposent en intérêts sur avances et en caution.

L'opération assure le portage des frais financiers.

Le retard pris dans le démarrage des travaux a retardé les premières recettes d'où l'augmentation des frais financiers liés au portage des dépenses réalisées depuis le lancement de l'opération, en 2005.

En complément, il a été rajouté des frais de cautions conformément au traité de concession. Les cautions permettent à la collectivité de garantir la réalisation des travaux en cas de défaillance de l'aménageur. Elles sont mises en place en fonction des différentes tranches de travaux sur les 10 ans de la concession.

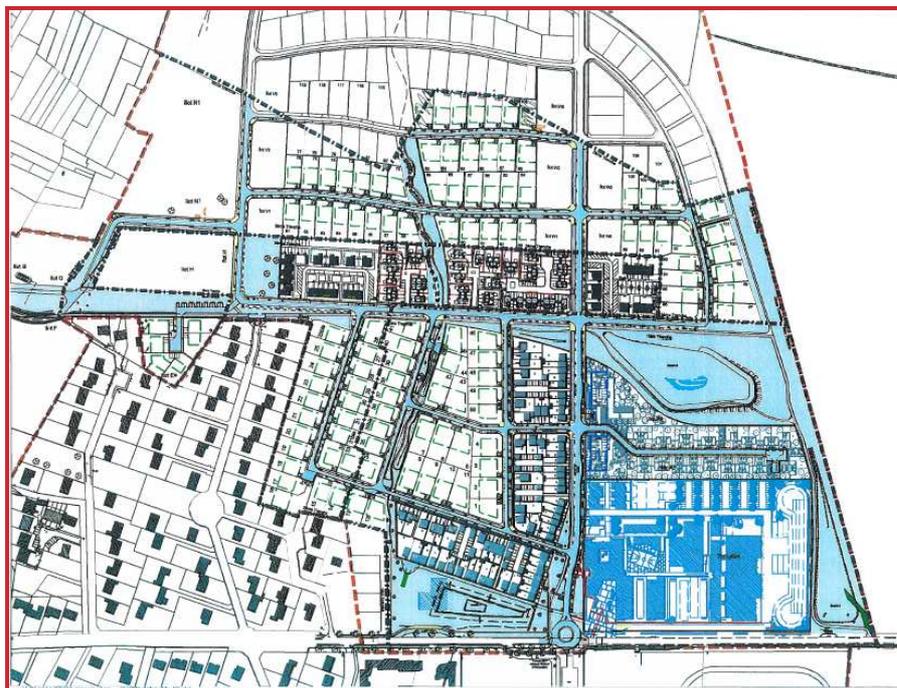
Les frais financiers réglés au 31 Décembre 2012 se sont élevés à 456 000 €.

## 2.3 Analyse des recettes à fin d'année 2012

### 2.3.1 Programmation de logements

Le programme de la Z.A.C. indiqué dans la convention privée d'aménagement est d'environ 815 logements.

Le dossier de réalisation modificatif précise quant à lui, suite aux changements de programme survenus en partie cœur de ville (maintien du gymnase), la réalisation de 765 logements à 15 logements près.



Les tranches 1 et 2 engagées tant en acquisitions foncières, travaux et cession de charge foncières se composent de 481 logements et une zone d'activité, 62 % du programme logement du dossier de réalisation modificatif.

Le programme se répartit comme suit :

- 111 terrains à bâtir
- 201 maisons de ville en accession :
  - 33 sur l'îlot A
  - 51 sur les îlots B et C
  - 11 sur l'îlot J
  - 27 sur l'îlot K
  - 33 sur l'îlot C3
  - 30 sur les îlots W1 à W4
  - 16 sur les îlots V1 et V2
- 93 logements sociaux (soit près de 20% des tranches 1 et 2) répartis en :
  - 39 maisons 

{	17 sur l'îlot D
}	22 sur l'îlot I
  - 54 logements collectifs 

{	16 sur l'îlot A
}	23 sur l'îlot L
}	15 sur l'îlot N
- 76 appartements en accession :
  - 16 sur l'îlot A
  - 60 sur l'îlot N

### 2.3.2 Recettes liées à la vente de charges foncières

La commercialisation des charges foncières s'est déroulée conformément aux dispositions de la convention privée d'aménagement et a reçu l'agrément de la commune.

Ainsi les recettes enregistrées au 31 Décembre 2012 se répartissent comme suit :

Ilots	Promoteurs	Montant H.T. de la charge foncière
A	Bouygues Immobilier	2 441 300 €
B, C et D	Nexity Domaines	3 825 000 €
I et L	Immobilière 3F / RUF	1 250 000 €
J et K	Nexity GFI	2 280 000 €
41 lots à bâtir	Particuliers	5 260 971 €

De plus, la cession des terrains situés au nord de la Route Départementale par la SNC Barbion à la société Cibex a donné lieu à un règlement à la Z.A.C. d'un montant de 824 322 € au titre des participations (567 253 €) et équipements (257 069 €) à charge de l'aménageur.

Rappelons enfin la cession de 33 200 m<sup>2</sup> de terrain au Syndicat Intercommunal pour les lycées du canton de Dammartin-en-Goële pour 193 665,83 €

## 3 – BILAN PREVISIONNEL RECALE

---

### 3.1 Evolution prévisible des dépenses

Les principales dépenses de l'année 2013 sont concentrées sur l'acquisition du solde des parcelles de la seconde tranche toutes sous accord amiables, sauf la parcelle cadastrée section A n°538,

- La démolition et dépollution des emprises de l'ancien garage,
- La poursuite des travaux de finition de la 1<sup>ère</sup> tranche afin de rétrocéder les emprises collectives conformément à la convention privée d'aménagement,
- La poursuite des travaux de viabilisation de la 2<sup>nd</sup> tranche afin d'être en phase notamment avec l'ouverture programmée du groupe scolaire en Septembre 2013.

En accord avec les représentants de la commune de Dammartin-en-Goële, une nouvelle procédure de DUP va être engagée. Elle portera sur les terrains privés non encore acquis utile à l'opération d'aménagement.

A l'instar des jugements rendus et prix d'acquisition des terrains des deux premières tranches, le budget prévisionnel des acquisitions a été augmenté de 2 812 300 €, soit un poste global de 14 266 800 €.

### 3.2 Evolutions prévisibles des recettes

A fin 2013, divers charges foncières ont été réservées par les sociétés Kaufmann & Broad (îlots W1 à W4) et Nexity (îlots N et V1-V2) et Onagan – Casino (angle route d'Eve et RD 13). De même 24 terrains à bâtir sont également réservés.

La conjoncture actuelle peu favorable tant sur le plan économique que dans le domaine du logement nous impose beaucoup de prudence quant à la transformation en acte de ces charges foncières.

Ceci conjugué à une forte augmentation du foncier (décrit en 3.1) nous amène à revenir à un programme comparable à celui initialement prévu de 815 logements.

Ce programme comprend à terme :

- 294 maisons de ville en accession
- 115 appartements en accession
- 243 terrains à bâtir
- 163 logements sociaux répartis en 87 maisons et 76 appartements.





## Concession d'aménagement – CRAC 2012 – Mars 2013

### Bilan prévisionnel de la concession pour l'aménagement de la Z.A.C. "La Folle Emprince" en € H.T.

	Bilan dossier de réalisation modificatif	Bilan prévisionnel ajusté au 31/12/2012	Bilan réalisé au 31/12/2012	Bilan prévisionnel à fin 2013
Nombre de logements	765	815		

#### DEPENSES

FONCIER (hors parcelles AO 16p, 17 et C 550)	11 454 500 €	14 279 140 €	5 141 972 €	8 395 000 €
- Acquisitions		12 976 000 €	4 754 351 €	7 485 000 €
- Frais de notaires, droits d'enregistrement et indemnités diverses		878 140 €	387 621 €	485 000 €
- Démolition & dépollution		425 000 €	- €	425 000 €
PARTICIPATIONS	8 200 000 €	9 409 969 €	293 755 €	4 300 000 €
- Groupe scolaire	4 020 000 €	4 900 000 €	24 263 €	3 000 000 €
- Travaux d'aménagements Commune	1 630 000 €	1 708 070 €	269 492 €	1 000 000 €
- Participations AEP et Assainissement	2 200 000 €	2 801 899 €	- €	300 000 €
- Révision	350 000 €	- €	- €	
TAXES FONCIERES	198 000 €	198 000 €	96 065 €	120 000 €
ARCHEOLOGIE	750 000 €	400 000 €	4 300 €	250 000 €
TRAVAUX D'AMENAGEMENT	18 730 000 €	17 725 000 €	3 480 000 €	5 900 000 €
- Travaux d'aménagement	16 890 000 €	16 975 000 €	3 480 000 €	5 900 000 €
- Aléas / Imprévus	1 840 000 €	750 000 €		
HONORAIRES TECHNIQUES	1 821 000 €	1 610 000 €	795 073 €	1 090 000 €
- Urbaniste / Paysagiste / Ecologue	245 000 €	350 000 €	212 548 €	250 000 €
- B.E.T. / Géomètre / Coordinateur SPS	1 313 000 €	950 000 €	453 851 €	650 000 €
- Loi sur l'eau / Etudes de sol	53 000 €	100 000 €	51 753 €	70 000 €
- Assurances et conseils extérieurs	210 000 €	210 000 €	76 921 €	120 000 €
HONORAIRES DE GESTION ET FRAIS FINANCIERS	7 186 000 €	4 810 400 €	1 929 464 €	2 564 000 €
- Honoraires de gestion et suivi de travaux	3 359 500 €	3 204 400 €	1 405 105 €	1 780 000 €
- Frais et honoraires commerciaux	1 746 500 €	500 000 €	68 359 €	234 000 €
- Frais financiers et cautions	2 080 000 €	1 106 000 €	456 000 €	550 000 €
TOTAL DEPENSES	48 339 500 €	48 432 509 €	11 740 629 €	22 619 000 €

#### RECETTES

PROGRAMME EN ACCESSION	48 754 000 €	45 123 440 €	12 723 712 €	17 414 000 €
- Terrains à Bâtir	26 347 000 €	25 699 000 €	5 392 752 €	8 280 000 €
- Maisons individuelles et maisons de ville	20 040 000 €	17 719 350 €	7 071 870 €	7 999 000 €
- Logements collectifs	2 367 000 €	1 705 090 €	259 090 €	1 135 000 €
PROGRAMME SOCIAL	2 688 000 €	4 602 040 €	2 465 340 €	2 684 250 €
- Maisons de ville	2 205 000 €	3 596 250 €	1 836 250 €	1 836 250 €
- Logements collectifs	483 000 €	1 005 790 €	629 090 €	848 000 €
PARTICIPATIONS ZONE D'ACTIVITES "Les Huants"	567 250 €	824 322 €	824 322 €	824 322 €
REVENTE DE FONCIER	1 103 666 €	2 008 786 €	211 666 €	1 458 786 €
- Revente Syndicat pour les lycées	193 666 €	193 666 €	193 666 €	193 666 €
- Revente Ileudit " La Mare à Dumez"	910 000 €	1 797 120 €		1 247 120 €
- Divers	- €	18 000 €	18 000 €	18 000 €
TOTAL RECETTES	53 112 916 €	52 558 588 €	16 225 040 €	22 381 358 €

dont impact TVA marchand de biens



## 4 – DECISION A PRENDRE

---

Il est demandé au Conseil Municipal de Dammartin-en-Goële :

- d'approuver le CRAC 2012
- d'approuver le bilan prévisionnel de la concession pour l'aménagement de la Z.A.C. « La Folle Emprince ».

**\* \* \***

