

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL EXCEPTIONNEL
SEANCE DU JEUDI 7 JANVIER 2021

L'an deux mil vingt et un, le sept janvier à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, conformément à l'article L2121-17 du CGCT, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle Emile Trélat, sous la Présidence de Madame **Françoise LEFEBVRE**, Maire.

PRÉSENTS : - Mme LEFEBVRE, Maire,
- M. ZENDRON, Mme GAGEY, M. RELINGER, Mme GRIGNON, adjoints au Maire,
- M. DEVENDEVILLE, M. MEBAREK, Conseillers municipaux délégués,
- Mme CHITESCU, Mme LECULEUR, Mme VIJOUX, M. AUBRY,
Mme CELIN, M. BAUCHET, Mme COUDERT, Mme PICARD, M. MACHERAK,
Mme COSSIAUX, M. PICARD, Conseillers municipaux.

ABSENT REPRÉSENTÉ :

- M. FRISE, donne pouvoir à Mme LEFEBVRE.

ABSENTS EXCUSÉS :

ABSENTS NON EXCUSÉS :

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Date de convocation : 30 décembre 2020

Nombre de Conseillers présents : 18

Date d'affichage : 30 décembre 2020

Nombre de suffrages exprimés : 19

Mme Laurygan CELIN et M. Noël AUBRY ont été nommés au poste de Secrétaire de Séance.

**1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU
19 DECEMBRE 2020**

Le Conseil Municipal, *à l'unanimité*, a décidé d'approuver le procès-verbal du 19 décembre 2020.

**2. PROJET DE DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2021/01
SEANCE DU JEUDI 7 JANVIER 2021**

**ACQUISITION EN VEFA AUPRÈS DE LA SA TROIS MOULINS HABITAT D'UN LOCAL
D'ACTIVITE D'UNE SURFACE UTILE DE 171,50 M² ENVIRON SIS 1, ALLEE GEORGES SAND À
RUBELLES (77950)**

Exposé des motifs :

La société TROIS MOULINS HABITAT s'est porté acquéreur d'un terrain à bâtir (ilot LC7) au sein de ZAC DES TROIS NOYERS. Elle a obtenu sur cette assiette foncière un permis de construire le 25 septembre 2018, sous le n° PC 0773941800012 (suivi de permis modificatifs), pour la construction de 13 logements locatifs sociaux et 1 local d'activité.

Souhaitant commercialiser le local d'activité, la SA TROIS MOULINS HABITAT s'est rapprochée de la Commune de RUBELLES pour lui proposer d'acquérir ledit local que la Commune pourrait destiner à un usage de micro-crèche ; une telle opportunité étant de nature à satisfaire les besoins d'accueil sur le périmètre de l'opération d'aménagement de la ZAC ainsi que, plus largement, la politique de la Commune de RUBELLES en faveur de la petite enfance et de soutien à la parentalité.

La Commune de RUBELLES bénéficiera au sein de la ZAC DES TROIS NOYERS des conditions permettant d'accroître la diversification fonctionnelle du quartier par l'accueil d'un nouveau service qui verra la création d'une micro-crèche de 10 berceaux.

En raison de l'intégration de ce bâtiment dans un programme immobilier plus important, ne représentant en outre qu'une partie minoritaire du projet à édifier, il est proposé que la commune acquiert sous forme de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

La micro-crèche disposera néanmoins de son propre accès sur la voie publique, sera indépendante des logements locatifs sociaux édifiés sur la parcelle contiguë par la SA TROIS MOULINS HABITAT. La micro-crèche développera une surface de plancher de 179 m² environ et une surface utile de 171,50 m² environ. La vente porte sur la livraison d'un local comprenant les prestations décrites dans la notice descriptive annexée au contrat de réservation de VEFA.

La vente sera consentie au prix de SEPT CENT SOIXANTE CINQ MILLE SOIXANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE DIX-SEPT CENTIMES (765 064,77 EUR) HT soit NEUF CENT DIX-HUIT MILLE SOIXANTE DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES (918 077,72 EUR) TTC

Il est précisé que le prix énoncé ci-dessus s'entend d'une livraison conformément au programme prévu par la notice descriptive.

L'échéancier de paiement prévisionnel est établi comme suit :

	Stade d'avancement	% exigible	% cumulé
1	A la signature de l'acte authentique	25 %	25 %
2	A l'achèvement des Fondations	10%	35 %
3	A l'achèvement du plancher Bas du RDC	15%	50 %
4	A l'achèvement du plancher haut du RDC	10 %	60 %
5	A la mise Hors d'eau et hors d'air du bâtiment	10 %	70%
6	A l'achèvement des cloisons intérieures	15%	85 %
7	A l'achèvement du programme de construction	10 %	95 %
8	A la livraison du programme de construction	3 %	98 %
9	A la levée des réserves du Programme de construction	2%	100 %

Les frais d'acquisition seront à la charge de la Commune de RUBELLES

Ainsi, il vous est proposé d'autoriser Madame le Maire ou toute personne qu'elle se substituera à signer le contrat de réservation et tous les actes et documents relatifs à cette acquisition sous forme de VEFA.

Le Conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le tableau de prix de revient actualisé en date du 6 janvier 2021 adressé à la commune par la SA TROIS MOULINS HABITAT,

VU la demande d'avis auprès du service des domaines en date du 24 novembre 2020, ci-annexée,

VU l'estimation du service des domaines en date du 18 décembre 2020, ci-annexé

VU les plans prévisionnels de construction ci-annexés,

VU la notice descriptive du projet de construction (version aout 2020),

VU le rapport présenté, ci-annexé,

CONSIDERANT que le coût du foncier et de la construction en VEFA de la micro-crèche est conforme à l'estimation du service des domaines,

CONSIDERANT que l'estimation du service des domaines n'inclue pas les honoraires et frais annexes.

**Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,
Après en avoir délibéré,**

par 11 voix POUR et 4 ABSTENTION (M. DEVENDEVILLE, Mme LECULEUR, Mme CELIN, M. BAUCHET), et 4 CONTRE (Mme PICARD, M. MACHERAK, Mme COSSIAUX, M. PICARD), décide :

- **Article 1 :** D'acquérir sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) auprès de la SA TROIS MOULINS HABITAT un local d'activité situé à RUBELLES (77950) 1, allée Georges Sand, d'une surface utile de 171,50 m² environ, au prix de SEPT CENT SOIXANTE CINQ MILLE SOIXANTE-QUATRE EUROS ET SOIXANTE DIX-SEPT CENTIMES (765 064,77 EUR) HT soit NEUF CENT DIX-HUIT MILLE SOIXANTE DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE DOUZE CENTIMES (918 077,72 EUR) TTC.
- **Article 2 :** De préciser que l'échéancier de paiement prévisionnel s'établit comme suit :

	Stade d'avancement	% exigible	% cumulé
1	A la signature de l'acte authentique	25 %	25 %
2	A l'achèvement des Fondations	10%	35 %
3	A l'achèvement du plancher Bas du RDC	15%	50 %
4	A l'achèvement du plancher haut du RDC	10 %	60 %
5	A la mise Hors d'eau et hors d'air du bâtiment	10 %	70%
6	A l'achèvement des cloisons intérieures	15%	85 %
7	A l'achèvement du programme de construction	10 %	95 %
8	A la livraison du programme de construction	3 %	98 %
9	A la levée des réserves du Programme de construction	2%	100 %

- **Article 3 :** D'autoriser, en conséquence, Madame le Maire à signer le contrat de réservation, l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi que tous les documents relatifs à l'acquisition.
- **Article 4 :** D'assurer le financement de la dépense sur le budget communal en ayant recours aux fonds propres de la commune, aux subventions et participations financières d'organismes extérieurs.

3. QUESTIONS DIVERSES

- Mme le Maire rappelle que le Préfet de Seine et Marne a prolongé par arrêté préfectoral le port du masque en Seine et Marne jusqu'au 31 janvier 2021.
- Mme le Maire indique que le prochain Conseil municipal sera le 4 février 2021.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour la séance est levée à 19 H 54.

Le 8 janvier 2021

Le Maire,

Françoise LEFEBVRE

