

## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 14 Juin 2022

Le quatorze Juin deux mille vingt deux à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur Olivier LIARD, Maire.

Présents : Olivier LIARD, Marie-José DALL'ASEN, Carole DESPRAT, Guillaume MIERMONT, Olivier BLATY, Victor VAZ, Magalie BOUSSAC, Amandine BORGES, Jacky DOS SANTOS.

Absent excusés : Michel COULON a donné procuration à Olivier BLATY, Marie-Pierre ROBERT a donné procuration à Guillaume MIERMONT, Jean-Luc FERNANDEZ a donné procuration à Jacky DOS SANTOS, Simon FLIS a donné procuration à Victor VAZ

Absents non excusés : Audrey GALTHIE, Laurent NOTZON.

Secrétaire de séance : Amandine BORGES.

---

### MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR L'AMENAGEMENT D'ESPACES PUBLICS AU CENTRE-BOURG DE CATUS - Analyse des offres et choix du maître d'œuvre :

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles R2123-1°, R2431-16, R2431-18, R2431-26 à R2431-30,

Vu l'avis d'appel public à la concurrence en procédure adaptée publié le 27/04/ 2022 concernant : «Marché de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement d'espaces publics au centre-bourg de Catus»

Pour rappel, l'enveloppe prévisionnelle des travaux est estimée à 720 000,00 € HT.

Vu les critères de jugement des offres définis dans le règlement de consultation à savoir :

- Analyse des offres
- Valeur technique de l'offre (pondération : 60%)
- Prix des prestations (pondération : 40%)

**La note totale, pondérée, pour le classement des offres, sera égale à :**

**$(P) \times 0,40 + (VTi^*) \times 0,60$**

*(VTi\* : Valeur technique initiale)*

- Audition des trois premiers candidats issus du classement initial
- Ajustement de la valeur technique suite à l'audition

**La note finale, pondérée, pour le classement final des offres, sera égale à :  $(P) \times 0,40 + ((VTi) \times 0,66 + (VTa) \times 0,34) \times 0,60$**

*VTa\* : Valeur technique ajustée*

Vu les six propositions transmises,

Monsieur le Maire présente le rapport d'analyse des offres concepteur annexé à la présente délibération.

Le résultat du classement des offres suite à l'audition des trois candidats est le suivant :

					prix	technique	technique après audition	note finale pondérée	
n° des plis	Nom des groupements	TOTAL HT	TVA	TOTAL TTC	Note/20	Note/20	Note/20	Note /20	classement final
2	ATELIER SOL ET CITE/11 bis STUDIO/OTCE INFRA	47 546,10	9 509,22	57 055,32	19,69	13,50	8,50	14,96	3
3	ATELIER A/COMPLEMENT TERRE/GETUDE	49 680,00	9 936,00	59 616,00	18,85	16,00	15,00	16,93	2
5	AGENCE CASALS/URBACTIS	50 040,00	10 008,00	60 048,00	18,71	15,00	20,00	17,50	1

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

- Approuve le rapport d'analyse des offres concepteurs,
- Attribue au groupement AGENCE CASALS/URBACTIS, la mission de maîtrise d'œuvre pour l'étude et la direction des travaux d'aménagement des espaces publics du centre-bourg,
- Autorise Monsieur le Maire à signer le marché de maîtrise d'œuvre attribué au groupement AGENCE CASALS/URBACTIS pour un montant de 50 040,00 € HT soit 60 048,00 € TTC ainsi que toute décision concernant ses avenants et tous les documents relatifs à ce dossier,
- dit que les crédits nécessaires à la dépense sont inscrits au Budget Primitif 2022.

## **REHABILITATION DE L'ANCIENNE GENDARMERIE : CHOIX DES ENTREPRISES POUR LES LOTS 2 ET 6:**

Le Maire rappelle à l'assemblée que lors de la séance du 7 Juin 2022, le conseil a adopté le choix des entreprises pour le projet de réhabilitation de l'ancienne Gendarmerie. Il précise que les lots 2 (couverture zinguerie) et 6 (plomberie sanitaires et chauffage) ont été déclarés infructueux et qu'une demande de nouveaux devis avait été lancée.

Les dossiers reçus ainsi que l'analyse de ces offres réalisée par Jean-Michel JARRIGE, Architecte, Maître d'œuvre du projet, font ressortir le résultat suivant :

Lot	Entreprise	Offre
<b>Lot 2 : couverture Zinguerie</b> Estimation : 4 837.82 € HT	EIRL CARRIE	3 750.55 € HT
<b>Lot 6 : Plomberie Sanitaires Chauffage</b> Estimation : 8 530.00 € HT	Christophe VIBOUD	10 343.00 € HT
<b>Total (hors options)</b> <b>Estimation : 13 367.82 € HT</b>		<b>14 093.55€ HT</b>

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- **De choisir, pour un montant total de 14 093.55 € HT**, les entreprises suivantes :
  - \* lot 2 : Entreprise CARRIE
  - \* lot 6 : Entreprise VIBOUD
- **De donner pouvoir** au Maire afin de signer les devis des entreprises et tout autre document nécessaire à cette décision.

### **EHPAD - PROCEDURE DE RACHAT :**

Le Maire rappelle à l'assemblée le projet de rachat de l'EHPAD par le CCAS et plus particulièrement le fait que cette procédure devra transiter par le budget de la commune (point abordé lors du vote du budget).

La commune de CATUS a donné, suivant acte reçu par Maître Frédéric REMOND, Notaire à CATUS le 22 mai 1995, à bail à construction à la société POLYGONE sous diverses charges et conditions, et ce pour une durée de 55 années ayant commencé à courir le 1<sup>er</sup> Décembre 1994 et devant se terminer le trente Novembre deux mille quarante neuf. Le-dit acte a été publié au service de publicité foncière de CAHORS le 14 mars 1995, volume 1995P, n°2390, le bien ci-après désigné et géré par le Centre d'Action Sociale de la Commune de CATUS, moyennant un loyer annuel d'un franc que le preneur s'est obligé à payer à la commune de CATUS.

Suivant acte reçu par Maître REMOND, Notaire susnommé, le 5 juin 2007, il a été établi un avenant entre la société POLYGONE et la Commune de CATUS, publié au service de la publicité foncière de CAHORS, le 5 septembre 2007, volume 2007P, numéro 7985, suite à l'agrandissement et à la rénovation de la maison d'accueil pour personnes âgées dont les travaux avaient été confiés à la Société Anonyme d'HLM Interrégionale POLYGONE, PRENEUR.

Ces travaux devaient être terminés au cours du deuxième (2<sup>ème</sup>) trimestre 2008.

En conséquence, il avait été convenu entre la commune de CATUS et la Société Interrégionale POLYGONE SA HLM de modifier le bail initial, afin de faire correspondre sa durée à celle de l'amortissement financier lié à l'opération d'extension de la structure.

La durée du bail a été fixée à **quarante cinq années** entières et consécutives, qui ont commencé à courir le 1er Décembre 1994 pour se terminer le 30 Novembre de l'année 2039. L'ensemble des autres clauses du bail du 22 Février 1995, non modifiées restant entièrement applicables.

Le bien donné à bail est situé à Catus (Lot) 46150 Prés de la société et consiste en un Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), cadastré notamment section AB numéros 36 37 38 39 40 49 145 147 518 146 148 517 519 et ainsi qu'il résulte du plan cadastral.

Il a été convenu entre la Commune de CATUS et POLYGONE de procéder à la résiliation du bail à construction moyennant une indemnité pour résiliation d'un montant de un million quatre cent vingt-trois mille euros (1.423.000,00 eur), laquelle somme sera versée par le bailleur au preneur.

L'évaluation des domaines sur le montant de la résiliation du bail à construction est estimée à 496 000 €. Néanmoins, dans les clause du bail à construction signé entre la mairie de Catus et Polygone, figure la condition suivante : « *Si la résiliation intervient entre la 2eme année et la date d'échéance finale de l'emprunt ayant servi à financer l'immeuble, le prix de vente sera fixé par l'administration des domaines sans qu'il puisse être inférieur au montant non majoré de l'apport personnel initial du preneur ainsi que du montant des emprunts, non encore remboursés, frais et accessoire dus pour remboursement anticipé* »

La négociation avec Polygone a consisté à avoir toutes les informations concernant les emprunts non encore remboursés et le prix du remboursement anticipé pour chacun des emprunts (au total, la somme de 1 811 374 €). Nous avons négocié le remboursement de la provision pour gros entretien (PGE pour un montant de 432 854 €), alors que celle-ci, reste au bailleur social, selon les instructions ministérielles. Des frais de gestion actualisés complètent le prix de la résiliation du bail à construction (62 940 €).

Au final, le prix de la résiliation du bail tient compte des conditions signées dans ce dernier. Le prix est supérieur à l'évaluation des domaines, mais justifié par les éléments issus de la négociation, comme expliqué ci-dessus, soit un montant total net de 1 423 000 €.

Suite à la résiliation du bail à construction, je propose que la Commune de CATUS cède au CCAS le terrain constituant l'assise de l'EHPAD tel qu'il résulte du plan établi par Monsieur Sébastien BRESSAC de la SOGEXFO et les constructions abritant les activités de l'EHPAD, moyennant le prix de UN MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE TROIS CENTS EUROS (1.581.300,00 EUR).

Ce prix correspond à la résiliation du bail à construction pour un montant de 1.423.000,00 €, au prix du terrain pour un montant de 143.000,00 €, ainsi que du remboursement des frais notariés évaluées à 15.300,00 €.

Aussi, même si la décision du conseil municipal est exécutoire immédiatement avec le dépôt en préfecture de cette délibération, le délai de deux mois pour un éventuel recours ne sera pas éteint.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

> d'autoriser la résiliation du bail avec la société POLYGONE moyennant le prix de 1.423.000,00 €

> de valider la vente du terrain dont le plan de la SOGEXFO est annexé et les constructions abritant les activités de l'EHPAD moyennant le prix de 1.581.000,00 € au CCAS de CATUS

> de donner tout pouvoir au Maire pour signer l'ensemble des documents permettant la réalisation de cette opération sans attendre l'expiration du délai de deux mois.