

PROCÈS VERBAL

DU CONSEIL MUNICIPAL DU 05 JUILLET 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE MARDI 5 JUILLET à DIX-NEUF HEURES les Membres du Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAU-LE-LEZ, se sont réunis en nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire, et sur sa convocation.

Le Maire, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, constate le quorum, proclame la validité de la séance, cite les pouvoirs reçus.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Frédéric LAFFORGUE, MAIRE.

Gérard SIGAUD, Nathalie LEVY, Thierry DEWINTRE, Muriel SARRADIN, Luisa PAPE, Sylvie ROS-ROUART, Isabelle SERAN - ADJOINTS.

Marthe JEREZ, Anne LE LANCHON, Bruno ROUDIER, MARLIER Nathalie, Laurent PRADIER, Fabien GUTIERREZ, Marie-Hélène WEBER, Clara BIANCO, Aude RUMEAU, Hugues FERRAND, Carine BARBIER, Dominique NURIT, Jacques BURGUIERE, Frédéric FAIVRE et Richard CORVAISIER.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Philippe GUY représenté par Muriel SARRADIN,
Jean KOEHLIN représenté par Gérard SIGAUD,
François BROTHIER représenté par Sylvie ROS-ROUART,
Matthieu PERROT représenté par Luisa PAPE,
Catherine ESTOUP représentée par Isabelle SERAN,
Marion COLIN représentée par Clara BIANCO,
Julien MIRO représenté par Fabien GUTIERREZ,
Jérôme AZUARA représenté par Laurent PRADIER,
Cécile NEGRIER représentée par Frédéric FAIVRE,
Mathilde BORNE représentée par Carine BARBIER.

ABSENTS EXCUSÉS :

Gassien GAMBIER
Jean-Baptiste PRINGUEY

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Aude RUMEAU

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 02 JUIN 2022

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR :

1. **COMMUNICATION AU CONSEIL DES DÉCISIONS DU MAIRE**
2. **CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ENTRE L'OPH ACM HABITAT, LA SERM ET LA SPL SA3M : APPROBATION – ALTEMED**

QUESTION ORALE :

- **AVENUE DE L'EUROPE – PRINCIPES URBANISTIQUES DE REQUALIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE**

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

Dominique NURIT a adressé, le vendredi 1^{er} juillet par mail, une question orale que les services de la Ville n'ont pas reçue. Dorénavant l'Administration Générale confirmera la bonne réception des questions orales.

N° 2022/07-01 – COMMUNICATION AU CONSEIL DES DÉCISIONS DU MAIRE

Monsieur Frédéric LAFFORGUE, Maire de Castelnau-le-Lez, communique au conseil les décisions prises en application des dispositions des articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, par délégation du conseil municipal, depuis le 16 mai 2022.

DÉCISION N° 2022/05-161

Signature de l'avenant n° 2 au marché initial N° 2021037 relatif au lot 4 Étanchéité phase II extension Palais des Sports, ayant pour objet des travaux supplémentaires relatifs à l'étanchéité des parois enterrées, avec la société VERIP ÉTANCHÉITÉ SASU, pour un nouveau montant du marché fixé à 94 515,55 € HT.

DÉCISION N° 2022/05-162

Signature de l'avenant n° 1 aux marchés N° 2021-003, 005, 007, 009, 011, 014, 015, 017 et 022 relatifs à la plus et moins-value de modification de la consistance des travaux pour la construction d'un groupe scolaire et gymnase – Groupe scolaire « Jacques Chirac », avec les sociétés FERRER SUD SAS, A LANDRAGIN SAS, BARSALOU SAS, MJM SARL, SPC REVÊTEMENT SARL, TEMPERIA MÉDITERRANÉE SAS, EDISON SARL, K HELIOS SARL, GEOFORAGE SASU, pour un montant total de 2 170,25 € HT en moins-value.

DÉCISION N° 2022/05-163

Signature du marché n° 2022011 relatif à la maîtrise d'œuvre pour les travaux de rénovation de la production de chaleur de l'école maternelle « Rose de France », avec la société ANTOLIA SASU, pour un montant de 10 640 € HT.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

DÉCISION N° 2022/05-164

Signature d'un contrat de cession du droit d'exploitation d'un spectacle avec la compagnie MECANIKA pour la diffusion de six représentations scolaires « Pour bien dormir » les 30, 31 mai et 2 juin 2022 au Kiasma et à la salle Quiot, pour un montant de cession total de 4 109,60 € net de taxes.

DÉCISION N° 2022/05-165

Signature du marché n° 2022010 relatif à la maîtrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement du parking du Palais des Sports « Jacques Chaban-Delmas », avec le Cabinet d'Études RENÉ GAXIEU SAS, pour le montant total de 37 500,00 € HT.

DÉCISION N° 2022/05-166

Signature d'une convention de mise à disposition des espaces Kiasma, de l'auditorium Maurice Ravel et des loges du 24 au 29 mai 2022, avec l'association Printemps des Comédiens, pour un montant de 4 360 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-167

Signature d'un contrat de cession avec Thalia Prod pour la diffusion d'une représentation du spectacle « Michaël Hirsch, Je pionce donc je suis » le 30 mars 2023 au Kiasma, pour un montant de cession total 6 245,60 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-168

Signature de l'avenant au contrat initial N° 0135541349, relatif à la modification de la fréquence des visites de maintenance de l'installation N° 1917984, avec la société SCHINDLER, pour un montant initial inchangé.

DÉCISION N° 2022/05-169

Signature d'une convention de mise à disposition de la salle de mariages du Grand Parc Laporte pour un tournage le 14 juin 2022, avec la Société MOTHER PRODUCTION, pour un montant de 400 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-170

Dépôt d'une demande de subvention à la Région et à l'Agence de l'Eau pour le financement de la désimpermeabilisation de la cour de l'école Vert Parc à hauteur de 80 % du coût du projet, pour un montant de 340 900 €.

DÉCISION N° 2022/05-171

Signature d'un contrat de cession du droit d'exploitation des droits de représentation d'un spectacle, pour la diffusion de deux représentations du spectacle « Autrement qu'ainsi » le 3 juin 2022, au collège Frédéric Bazille et dans le passage de la pompette à Castelnaud-le-Lez, avec Être en scène, pour un montant total de 1 095,30 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-172

Signature du marché n° 2022016 relatif à la fourniture et la pose de sièges individuels avec dossier dans la salle d'honneur « Romain Barras » du Palais des Sports, avec la société PLAYGONES (PULSE CONSEIL), pour un montant total porté à la DPGF de 80 580,00 € TTC.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

DÉCISION N° 2022/05-173

Signature d'un contrat de cession du droit d'exploitation d'une animation réalisée par trois artistes, le jeudi 23 juin 2022 Place de la Liberté, avec la société COM EVENT, pour un montant de 1 002,25 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-174

Signature de l'avenant n° 1 au marché N° 2021-013 relatif à la substitution de la société CORNIL SARL par la société CORNIL PATRIMOINE SAS, pour un montant du contrat initial inchangé.

DÉCISION N° 2022/05-175

Signature d'un contrat de cession pour un concert lors des Nocturnales de Monplaisir le jeudi 21 juillet 2022, avec L'oreille à l'affût, pour un montant de 2 000,00 € TTC.

Décision N° 2022/06-176

Signature d'un contrat de cession pour un concert lors des Nocturnales de Monplaisir le vendredi 22 juillet 2022, avec Las Soliles, pour un montant de 2 900,00 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-177

Signature d'un contrat de cession pour un concert lors des Nocturnales de Monplaisir le samedi 23 juillet 2022, avec Violon dingue, pour un montant de 1 400,00 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-178

Signature d'un contrat de cession pour un concert lors des Nocturnales de Monplaisir le Dimanche 24 juillet 2022, avec Abricot Com-Event, pour un montant de 2 300,00 € TTC.

DÉCISION N° 2022/05-179

Signature d'un contrat de cession de droits d'exploitation pour la diffusion du spectacle « La Fête du cochon » le 10 juin 2022 au Kiasma, avec la D8 compagnie, pour un montant total de 6 503,20 € nets de taxes.

DÉCISION N° 2022/05-180

Signature d'un contrat de prestation de service afin de proposer un atelier sur les techniques du spectacle vivant pour les élèves de l'option théâtre du Lycée Georges Pompidou, avec le centre de formation TSV, pour un montant à régler au centre de formation TSV de 110 € net de taxes.

DÉCISION N° 2022/05-181

Signature de l'avenant n° 1 du marché N° 2020-01 relatif à la substitution de la société CORNIL SARL par la société CORNIL PATRIMOINE SAS, pour un montant du contrat initial inchangé.

DÉCISION N° 2022/05-182

Signature d'un contrat de cession, pour la diffusion d'une représentation du spectacle « Tantz » le 29 novembre 2022 au Kiasma, avec l'association Le Sirba Octet, pour un montant total de 9 949,07 € HT.

DÉCISION N° 2022/05-183

Signature des accords-cadres relatifs à la réalisation et l'impression des différents supports de communication de la Ville, avec les sociétés PEDRO VITORINO OLIVEIRA, DAWP, EVOLUPRINT SAS, IMPREMIUM, pour des montants respectifs de 40 000,00 € HT, 60 000,00 € HT, 100 000,00 € HT, 12 000,00 € HT.

DÉCISION N° 2022/05-184

Signature d'une lettre d'accord entre la ville et l'Inrap pour le prêt, à titre gracieux, de l'exposition « Les experts de l'archéologie » pendant les journées Européennes de l'Archéologie du 17 au 19 juin 2022.

Le Conseil Municipal est invité à prendre acte des décisions du Maire.

Le Conseil Municipal prend acte à l'unanimité.

N° 2022/07-02 – CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ENTRE L'OPH ACM HABITAT, LA SERM ET LA SPL SA3M : APPROBATION – ALTEMED

Monsieur le Maire expose :

Nous avons convoqué ce Conseil Municipal de manière exceptionnelle puisque dans le déroulé de la constitution d'ALTEMED, il y a la consultation des Conseils Municipaux. Nous avons tenu notre Conseil Municipal le 2 juin et du coup nous nous retrouvons au 26 septembre. Le Directeur de la SA3M, de l'ACM et de la SERM Cédric GRAIL m'a demandé si nous pouvions consulter un Conseil sur le mois de juillet parce qu'après ils ont toute une formulation juridique à mettre en place et du coup en repoussant au 26 septembre nous les mettons en difficulté sur le process juridique. Je vais vous lire la délibération en entier. Juste avant la prise de vote, Aude RUMEAU ne prendra pas part au vote. Je vais vous rappeler le contexte et les objectifs du rapprochement du Groupe SERM/SA3M avec l'OPH ACM HABITAT.

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS DU RAPPROCHEMENT DU GROUPE SERM/SA3M AVEC L'OPH ACM HABITAT

Depuis plusieurs mois, le Groupe SERM/SA3M et l'OPH ACM Habitat étudient les modalités de leur rapprochement dans l'objectif de renforcer l'efficacité des politiques publiques auquel il contribue.

Les objectifs associés à la perspective d'un rapprochement entre le Groupe SERM/SA3M et ACM Habitat sont les suivants :

- Favoriser une approche intégrée et transversale des activités immobilières, énergétiques et d'aménagement et le cas échéant en coordination avec d'autres bailleurs sociaux présents sur le territoire ;
- Renforcer les synergies entre les différentes entités ;
- Développer le travail partenarial avec les 31 maires de la métropole ;
- Consolider financièrement les différentes entités afin d'offrir une capacité d'intervention inédite au service du territoire.

Dans ce contexte, ont été travaillées les différentes hypothèses suivantes :

- Des scénarios de rapprochement des gouvernances des entités du Groupe SERM/SA3M et d'ACM Habitat ;
- Des scénarios de participation conjointe du Groupe SERM/SA3M et d'ACM Habitat à une structure commune ;
- Des hypothèses de fusion entre ACM Habitat et les entités du Groupe SERM/SA3M.

Ces travaux et leurs analyses ont été présentés aux conseils d'administration des trois structures en décembre 2021 et février 2022, lesquels ont donné pouvoir aux directions générales pour :

- « Poursuivre les études portant sur les différentes hypothèses de rapprochement entre ACM Habitat et le Groupe SERM/SA3M ;
- Solliciter des expertises extérieures (juridique, financière, stratégique et organisationnelle) afin d'analyser la faisabilité et les modalités des différentes hypothèses de rapprochement ;
- Informer et, le cas échéant, de consulter les instances représentatives du personnel dans la perspective d'une éventuelle modification organisationnelle ;
- Mettre en place un comité de pilotage commun à ACM Habitat et au Groupe SERM/SA3M, afin de poursuivre les études nécessaires au choix d'une formule de rapprochement entre les deux entités. »

Dans ce contexte, les conseils d'administration des trois organismes réunis en mars 2022 ont approuvé le principe de constitution d'une société de coordination, tel que prévu à l'article L. 423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2. LE SCÉNARIO DE RAPPROCHEMENT SOUHAITE EST LA CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ DE COORDINATION ENTRE LES TROIS ENTITÉS

a) Les parties prenantes seront la SERM, AC3M et ACM HABITAT

❖ La SERM

La Société d'Équipement de la Région Montpellieraine est une société d'économie mixte dont l'actionnariat est mixte, public et privé.

Elle a pour objet de :

- Entreprendre des opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière, de construction, d'exploitation et de gestion à caractère industriel et commercial, ou réaliser toute autre activité d'intérêt général ;
- Réaliser des opérations de construction en qualité de promoteur ou pour le compte d'autrui ;
- Intervenir en assistance conseil, et réaliser des études, financer, construire, gérer, exploiter et entretenir directement ou indirectement des équipements et infrastructures liés au développement des énergies renouvelables et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

La SERM a réalisé un chiffre d'affaires de 39 975 millions d'euros en 2020 et ses effectifs sont de 89,3 salariés équivalents temps plein (ETP) au 30 avril 2022.

❖ SA3M

La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole est une société publique locale dont l'actionariat est public.

Elle a pour objet d'apporter une offre globale de services de qualité en termes d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, de développement économique, touristique et de loisirs.

La SA3M intervient exclusivement pour le compte des collectivités territoriales ou leurs groupements actionnaires et sur leur territoire géographique.

La SA3M a réalisé un chiffre d'affaires de 50 525 millions d'euros en 2020 et ses effectifs sont de 12,7 ETP au 30 avril 2022.

La SERM et la SA3M partagent des moyens communs et des fonctions supports au sein du GIE SERM SA3M qui compte 39,7 ETP au 30 avril 2022.

❖ ACM HABITAT

ACM Habitat est un office public de l'habitat qui construit et gère les habitations à loyer modéré (HLM).

Le parc locatif d'ACM Habitat comprend près de 22 000 logements pour une surface habitable de 1,5 million de mètres carrés.

ACM Habitat a réalisé un chiffre d'affaires de 131 millions d'euros, dont 108 millions d'euros au titre des loyers perçus, en 2020.

L'effectif d'ACM Habitat est de 329,09 ETP au 30 avril 2022.

b) Rappel des caractéristiques d'une société de coordination

La société de coordination est un organisme d'habitations à loyer modéré à statut particulier. À ce titre, elle doit être agréée par le ministre en charge du logement (art. L. 423-1-2 du CCH) et est soumise aux contrôles de l'ANCOLS.

Le décret n° 219-911 du 29 août 2019 contient les clauses types des statuts de la société de coordination.

Peuvent être actionnaires d'une société de coordination les organismes d'HLM (art. L. 423-1-2 du CCH), les SEM agréées logement social et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage ainsi que dans une proportion maximale de 50 % du capital social, les SEM non agréées, les sociétés publiques locales et les sociétés d'économie mixte à opération unique (art. L. 423-1-3 du CCH).

Une société de coordination peut revêtir deux formes juridiques : soit celle d'une société anonyme soit celle d'une société anonyme coopérative à capital variable.

Comme au sein de toute société anonyme, une assemblée générale réunit l'ensemble des actionnaires de la société de coordination. Le législateur a spécifiquement prévu que les établissements publics de coopération intercommunale et collectivités territoriales d'implantation pouvaient assister à son assemblée générale avec voix consultative.

Les modalités de gouvernance d'une société de coordination sont celles d'une société anonyme : conseil d'administration ou directoire et conseil de surveillance. Certaines spécificités prévues au Code de la construction et de l'habitation concernant le conseil d'administration ou de surveillance sont à noter :

- Le conseil est composé au plus 22 membres, dont la moitié au moins représente les organismes de logement social et les organismes agréés maîtrise d'ouvrage ;
 - Le conseil compte 3 administrateurs en qualité de représentants des locataires ;
 - Entre 2 à 5 administrateurs représentent les collectivités et EPCI d'implantation des logements au conseil d'administration qui disposent d'une voix consultative ou délibérative.
- ✓ Cette fourchette doit demeurer telle quelle, les statuts de la société de coordination ne peuvent pas prévoir un chiffre fixe
 - ✓ La mention de la nature consultative ou délibérative figure dans les statuts – elle peut être modifiée en cours de vie sociale
 - ✓ Ces administrateurs font partie de l'effectif du conseil d'administration
 - ✓ Il appartiendra aux collectivités concernées de solliciter un poste au conseil (« à leur demande »)

c) La société de coordination est la structure pivot et coordinatrice du groupe

La société de coordination constitue un pivot du groupe entre les organismes qui en sont actionnaires.

Son rôle est défini par la loi :

- Elle remplit le rôle de **pilotage stratégique** et est chargée de l'élaboration pour le groupe du cadre stratégique patrimonial (les orientations générales et les grands objectifs chiffrés en s'appuyant sur le PSP de chaque membre), du cadre stratégique d'utilité sociale (les engagements sur la qualité du service rendu aux locataires, la gestion sociale, la concertation locative, etc.).
- Elle remplit également un **rôle de coordination et de mutualisation** et est chargée de construire l'efficacité opérationnelle et économique du groupe, la définition de la politique technique et la politique d'achat des biens et services et d'une unité identitaire. Elle peut notamment assurer la mise en commun de moyens humains et matériels au profit de ses actionnaires, en assistant, comme prestataire de services, ses actionnaires dans toutes les interventions de ces derniers sur des immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils gèrent.

d) La société de coordination est garante de la soutenabilité financière du groupe et de ses membres

En effet, parmi les compétences obligatoires de la société de coordination, certaines concernent plus particulièrement les relations financières de la société de coordination et de ses membres.

Par ailleurs, la société de coordination exercera également un contrôle de gestion des organismes (transmission des documents comptables à la société de coordination, combinaison des comptes annuels de chaque actionnaire).

3. LE PROJET D'ENTREPRISE DU GROUPE

L'intérêt de la constitution d'un tel groupe entre les organismes s'appuie sur les ambitions suivantes :

L'intérêt de la constitution d'un tel groupe entre les trois organismes s'appuie sur les ambitions suivantes :

- Leur **gouvernance commune** par la Métropole ;
- Leurs **expériences réussies de mise en commun de moyens** dans le cadre des coopérations mises en œuvre en matière de services supports ;
- Leurs valeurs partagées sur leur rôle **d'outil au service des collectivités locales et des habitants**, en étroite intelligence avec leur territoire, pour répondre à la diversité des besoins de l'ensemble des territoires, **en tenant compte des enjeux de développement durable** ;
- Leur volonté de pouvoir **coordonner leurs stratégies** pour mieux répondre aux attentes du territoire ;
- Leur pertinence de leurs **interventions respectives** sur chaque volet de leurs activités spécifiques, au service du territoire ;
- Leur volonté de se regrouper tout en conservant leur **propre indépendance et autonomie de gestion** en préservant leur contrôle par leurs actionnaires et gouvernance respective ;
- **Leurs valeurs partagées en matière de gestion des ressources humaines, dans le respect des statuts des personnels** et leur volonté de maintien d'environnements et de conditions de travail de qualité.

4. PRÉSENTATION DES MODALITÉS JURIDIQUES DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

La société de coordination aura pour dénomination sociale : ALTEMED, société de coordination.
Son siège social sera fixé : 407, avenue du Professeur Étienne Antonelli – 34000 MONTPELLIER.

a) Composition du capital social

La société de coordination adoptera la forme juridique d'une société anonyme.

Étant rappelé que seules les personnes morales listées à l'article L. 423-1-2 du Code la construction et de l'habitation peuvent être actionnaires d'une société de coordination, ACM HABITAT, la SERM et SA3M vont souscrire au capital de la société de coordination fixé à 100 000 euros (valeur nominale d'une action = 1 000 euros) comme suit :

- ACM HABITAT : 55 %, soit 55 000 euros d'apport au capital ;
- SERM : 40 %, soit 40 000 euros d'apport au capital ;
- SA3M : 5 %, soit 5 000 euros d'apport au capital.

b) Organisation de la gouvernance

La société de coordination opérerait pour une gouvernance avec un conseil d'administration composé comme suit :

- Les personnes morales actionnaires seraient représentées par 14 postes au conseil d'administration ;
- Les collectivités d'implantation disposeraient de cinq sièges à voix consultative ;
- Enfin les trois administrateurs représentant les locataires seront désignés à l'issue des élections au sein d'ACM HABITAT en décembre 2022.

Ainsi, il est souhaité que la Ville de Castelneau dispose d'un siège au conseil d'administration, étant précisé qu'il aura voix consultative.

Par ailleurs conformément au décret n° 2019-911 du 29 août 2019 portant sur les clauses types des statuts de la société de coordination, en assemblée générale des actionnaires de la société de coordination, peuvent siéger à leur demande :

« Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la Métropole du grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, les départements, les régions, les communes, sur le territoire desquels les actionnaires possèdent des logements, peuvent assister à l'assemblée générale, au sein de laquelle ils disposent d'une voix consultative.

Lorsqu'ils en ont fait la demande, ils sont convoqués à toutes les assemblées et reçoivent les mêmes informations et documents que ceux remis aux actionnaires. »

Ainsi, si la Ville de Castelneau entend participer aux assemblées générales des actionnaires de la société de coordination, elle doit désigner en conséquence, une personne physique chargée de la représenter au sein des dites assemblées générales.

5. PRÉSENTATION DU DISPOSITIF DE SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

Conformément aux dispositions de l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, la société de coordination a pour objet de prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacune des personnes morales actionnaires qui le constituent.

Les actionnaires de la société de coordination conviennent donc du rôle primordial de la société de coordination en matière de vigilance sur la soutenabilité financière, celle-ci étant définie comme la capacité pour chaque organisme et pour le groupe à dégager des ressources suffisantes pour honorer leurs engagements à court, moyen et long terme, c'est-à-dire leur capacité à rembourser leurs dettes et à réaliser les investissements nécessaires à l'accomplissement de leurs projets d'entreprise.

Les actionnaires mettent en œuvre un dispositif de gestion et un dispositif de mise en œuvre des mesures de soutenabilité financière prévues à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Dispositif de contrôle de gestion du Groupe

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Ce dispositif comporte les volets :

- **Critères d'alerte partagés** : pour assurer la soutenabilité financière du Groupe et de chacun des actionnaires, la société de coordination utilise les critères habituellement reconnus par la profession ;
- **Dispositif de contrôle de gestion** : la société de coordination mettra en place un reporting régulier de chaque actionnaire.

Mise en œuvre des mesures de soutenabilité financière prévues à l'article L.423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation

Les actionnaires de la société de coordination sont convenus que la mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du CCH ne pourra être engagée par la société de coordination qu'après que l'actionnaire qui serait concerné ait présenté à la société un plan de rétablissement de ses équilibres financiers et qu'il lui ait été laissé un délai d'au moins une année pour mettre en œuvre ledit plan.

Ainsi :

En cas de difficulté financière avérée, la société de coordination se positionnera en premier lieu comme conseil de l'organisme actionnaire.

La société de coordination pourra formuler à l'attention dudit organisme toutes recommandations qu'elle jugerait nécessaires, notamment si la société présente des indicateurs de gestion ne répondant pas aux critères habituellement reconnus par la profession.

Les seuils d'alerte ou de non-soutenabilité retenus par la société de coordination sont ceux habituellement reconnus par la profession et par la CGLLS et notamment :

- Autofinancement courant (hors ventes) > 1,5 % des loyers ;
- Fonds de roulement long terme à terminaison, augmenté de l'autofinancement courant > 750 €/logement.

Ces recommandations peuvent être notamment :

- La réduction des frais généraux de l'organisme ;
- La révision du Plan Moyen Terme ;
- La réorganisation de la dette de l'organisme ;
- Le recours à la CGLLS.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

La mise en œuvre des mesures prévues à l'article L.423-1-2 du CCH ne pourra être engagée par la société de coordination :

- Qu'après que l'actionnaire concerné ait présenté à la société un plan de rétablissement de ses équilibres financiers ;

Et

- Qu'il lui ait été laissé un délai d'au moins une année pour mettre en œuvre ledit plan.

C'est dans ce contexte qu'il est souhaité que la Ville de Castelnaud, en sa qualité d'actionnaire de la SA3M, autorise la prise de participation par la SA3M au capital de la société de coordination à hauteur de 5 %. Enfin, il est également sollicité que le conseil municipal autorise la Ville de Castelnaud à siéger en qualité de membre du conseil d'administration de la société ALTEMED, société de coordination à constituer et y désigne son représentant tant au conseil d'administration qu'à l'assemblée générale.

Cette délibération est présentée au regard des textes suivants :

- **VU** les articles L. 423-1-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- **VU** l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales ;
- **VU** le décret N° 2019-911 du 29 août 2019 portant sur les clauses types des statuts de la société de coordination ;
- **VU** les avis des CSE de l'OPH ACM HABITAT, de la SERM et de SA3M ;
- **VU** le projet de statuts de la société de coordination ;
- **VU** le rapport présenté ;

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'approuver la constitution de la société ALTEMED, société de coordination dont les actionnaires seraient l'OPH ACM HABITAT, la SERM et la SPL SA3M,
- D'autoriser la prise de participation par la SPL SA3M au capital de la société ALTEMED, société de coordination, par la souscription de 5 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros, soit 5 000 euros du capital social de la société ALTEMED, société de coordination, représentant 5 % de son capital,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.

Monsieur CORVAISIER

« Je vous remercie, Monsieur le Maire. Tout d'abord, je trouve que c'est une très bonne option que cette mise en commun des moyens humains dans ces sociétés-là. Ça pourrait être gage d'efficacité et d'optimisation. Alors, j'avais une question et une observation. Dans la délibération, il est indiqué que nous allions désigner son représentant au Conseil d'Administration ainsi qu'à l'assemblée générale, mais je ne sais pas qui sera le représentant de la Commune et en fait sauf à savoir si nous ne devons pas désigner quelqu'un nommément là. »

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Monsieur le Maire

« Il faut que les statuts existent. Là, aujourd'hui nous créons la constitution. Nous donnons la possibilité de créer la société. Une fois que la société sera créée, c'est là que nous pourrions nommer les représentants. Il y aura une délibération spécifique. Là, aujourd'hui, vous donnez l'autorisation à la SA3M de participer à ALTEMED. Aujourd'hui, ALTEMED n'existe pas en terme juridique. Une fois qu'elle existera en terme juridique, là il y aura la nomination du représentant et ce sera le même qu'à la SA3M. Après, il y a le calendrier juridique. Le premier, c'est que les Communes participent à la SA3M. C'est pour cela que Cédric GRAIL nous a demandé de passer en urgence en Conseil Municipal parce qu'il fallait d'abord donner l'autorisation que SA3M participe à la société de coordination ALTEMED. Dans la délibération, il a été précisé qu'il y aurait un représentant de Castelnaud. Au moins la délibération est claire et comme cela il n'y a pas d'ambiguïté. »

Monsieur CORVAISIER

« Et sinon après par rapport à l'utilisation, en tout cas l'exercice de ces différentes sociétés sur le territoire de Castelnaud, cela ne va pas forcément changer grand-chose quant à l'utilisation de ces outils et je pense à la ZAC Euréka où la SA3M est concernée. »

Monsieur le Maire

« C'est la SERM qui est concernée. »

Monsieur CORVAISIER

« La SERM, pardon. De toute façon, ce sont les deux. »

Monsieur le Maire

« Non. C'est différent. La SA3M est une SPL et la SERM... Alors, pourquoi Euréka était dans la SERM, parce que la SA3M n'existait pas. Comme il y a eu une extension d'Euréka, du coup la zone d'Euréka sur Castelnaud fait partie de la SERM. Peut-être qu'après il y aura un nettoyage au sein... »

Catherine DAYRE en complément

« La SERM a la particularité de travailler sur le public/privé. »

Monsieur le Maire

« Voilà. C'est cela. Oui, il y a aussi cette possibilité. »

Monsieur CORVAISIER

« Donc, par rapport à cette constitution-là, cela ne change rien par rapport aux relations que Castelnaud aurait par rapport à la SERM ou la SA3M, quant à faire évoluer les programmes d'une ZAC quoi en fait. »

Monsieur le Maire

« Non. Après les programmes sont intégrés. Maintenant, dans l'évolution des relations avec la Ville de Castelnaud, vous avez eu l'exemple au dernier Conseil Municipal avec Énergies du Sud et puisque nous sommes actionnaires de la SA3M, nous avons pu réaliser le montage sur les ombrières. Voilà. Sur les relations, cela nous permet d'avoir... »

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

Monsieur CORVAISIER

« Donc, nous pourrions toujours demander à la SERM de modifier le programme de la ZAC Euréka le jour venu. »

Monsieur le Maire

« Ce n'est pas la SERM qui change le programme. Après, c'est de l'urbanisme. Là, je crois que vous faites une confusion. Monsieur CORVAISIER, c'est comme votre question orale tout à l'heure, je crois que vous avez quelques petits soucis entre les compétences de la Métropole, les compétences d'une Société d'Économie Mixte, les compétences d'une SPL. Ce n'est pas la SERM qui décide de l'urbanisme. Elle est exécutive. »

Monsieur CORVAISIER

« Je suis bien d'accord avec vous et je suis content de vous l'entendre dire aujourd'hui parce que vous n'avez pas dit cela tout le temps. »

Monsieur le Maire

« Attendez, nous sommes sur les compétences métropolitaines. Après, dans les négociations sur les équipements publics, là aussi je suis très décontracté puisque Castelnaud a été la première Commune à négocier avec la SERM un équipement public qui n'avait jamais été réalisé auparavant alors que cela faisait partie quand même des obligations légales d'une Société d'Économie Mixte. Après, c'est dans les programmes, cela se réalise dans les programmes. Cela ne fait pas partie du cahier des charges, mais c'est pareil pour toutes les Sociétés d'Économie Mixte de France et de Navarre. Ce ne sont pas elles qui réalisent les règles de l'urbanisme, aujourd'hui c'est la Métropole. Arrêtez les confusions. »

Monsieur CORVAISIER

« Je n'ai aucune confusion là-dessus et je suis content de vous l'entendre dire aujourd'hui. »

Monsieur le Maire

« Auparavant aussi. Je mets aux voix. Qui est contre ? Qui s'abstient ? Une belle unanimité. Je vous en remercie. »

Aude RUMEAU ne prend pas part au vote.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Pour : 32

Abstention : 0

Contre : 0

QUESTIONS ORALES :

- AVENUE DE L'EUROPE – PRINCIPES URBANISTIQUES DE REQUALIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Monsieur CORVAISIER :

« Ma question concerne l'Avenue de l'Europe en fait et les questions d'urbanisme. Nous constatons là que les délais de mise en œuvre du futur PLUi sont toujours plus longs et aujourd'hui nous sommes bien incapables, en fait personne n'est vraiment capable de nous dire quand est-ce que ce PLUi va voir le jour et par ailleurs lorsqu'il sera enfin adopté, rien ne nous garantit une mise en application aussi sereine que cela au regard de ce qui a pu se passer sur d'autres Métropoles. Nous, évidemment, nous regrettons ainsi que de nombreux Castelnaudviens les conséquences de ce retard de mise en œuvre du PLUi par rapport à l'urbanisation de Castelnaud qui, aujourd'hui, manque de cohérence d'ensemble. Nous regrettons que vous n'ayez pas révisé d'ailleurs le PLUi de Castelnaud depuis de nombreuses années comme nous l'avions demandé et comme d'autres Communes l'ont réalisé. Face à ces situations-là en effet les périmètres d'études sont des solutions alternatives qui permettent au moins temporairement et sur une zone définie de surseoir à certaines demandes de permis de construire. C'est le cas du périmètre d'études sur la zone de l'Avenue de l'Europe et du coup à ce sujet-là nous avons deux questions. Tout d'abord, nous aurions souhaité que vous puissiez nous confirmer que ces facultés de surseoir à statuer dès lors que des permis seraient déposés et qui ne seraient pas conformes aux orientations du périmètre d'études seraient bien mises en œuvre de manière systématique. C'est la première des questions. La deuxième question porte également sur le fait qu'au regard des retours que nous avons et de l'urbanisation intense de l'Avenue de l'Europe, mais également de tout le reste de Castelnaud, vu que nous avons tout un tas de quartiers qui sont de plus en plus défigurés, nous aurions souhaité que nous puissions engager une concertation avec tous les Conseillers Municipaux sur les orientations à donner à ce périmètre d'études pour le rendre un peu plus cohérent avec les enjeux de notre Ville, que ce soient les enjeux de mobilité, d'espaces verts, d'espaces publics, de zéro artificialisation nette, etc. Voilà. Nous aurions voulu savoir aussi à ce jour à combien d'occasions vous avez été amené à surseoir un permis de construire déposé. »

Monsieur le Maire :

« Je vais vous répondre. La troisième question n'étant pas dans l'ordre du jour, je n'ai pas en tête le nombre de surseoir à statuer. Je ne passe pas mes nuits à compter les surseoir à statuer. Suite à votre interrogation concernant les délais de mise en œuvre du futur PLUi, je vous rappelle que les révisions/modifications des documents d'urbanisme sont de la compétence de la Métropole. Bien qu'associés à ces procédures, nous sommes tout comme les 31 Communes de la Métropole assujettis au délai de mise en œuvre de ces procédures et aux délais contraints par 3M. Je vous précise qu'après d'après négociations, la Métropole s'est engagée en parallèle de la révision du PLUi à porter une modification du PLU de la Commune de Castelnaud-le-Lez. Lors du prochain Conseil de septembre, nous allons lancer le principe de cette modification. Cette modification permettra ainsi à la Commune de pouvoir appliquer notamment des règles précises de perméabilité, d'emprise au sol, de hauteur sur les secteurs définis. Concernant le périmètre d'étude de l'Avenue de l'Europe, cette étude a défini des orientations stratégiques sur cette artère structurante et a donné de grands principes d'organisation. Des dispositions se retranscriront dans le futur PLUi et aussi certaines règles dans la prochaine modification du PLUi.

La délimitation de ce périmètre permet à la collectivité d'opposer le cas échéant un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi. Les différents projets sont évalués au cas par cas selon leur importance et selon l'état d'avancement de la révision du PLUi et selon les grands principes du périmètre d'étude. Nous parlons de compatibilité avec ces principes d'aménagement et ces grandes orientations de l'étude et non de conformité. Ainsi, seules les opérations pouvant remettre en cause la partie d'aménagement pourraient se voir imposer un sursis à statuer, celui-ci devant être suffisamment motivé sous peine d'être remis en cause par le juge. À votre question selon laquelle vous demandez à ce que nous vous confirmions que nous appliquons rigoureusement la faculté de surseoir dès lors que les permis déposés ne seraient pas conformes aux orientations du périmètre (perméabilité, hauteur...) : il ne m'est pas possible de surseoir sur chaque projet dès lors qu'il tendrait à se rapprocher des orientations et des grands principes d'aménagement (plus d'espaces perméables, la création de parcs...) et sur ces sujets-là. Je vous ai répondu et je vous rappellerai que vous avez quand même voté à l'unanimité sur l'étude urbaine de l'Avenue de l'Europe il y a 1 an. C'est cette étude qui est à la base aujourd'hui de la modification du PLU et du périmètre. Je vous ai répondu. Je vous remercie.

Juste une information sur le prochain Conseil Municipal du 26 septembre, il se tiendra à 14 heures parce que nous avons un ordre du jour assez conséquent. Je vous informe à l'avance, le 26 septembre le Conseil se tiendra à 14 heures. Pour ceux qui le peuvent, merci de vous organiser. Je tenais à vous prévenir assez tôt pour que vous puissiez vous organiser pour être présents à ce prochain Conseil Municipal et puis je vous souhaite un bel été, de belles vacances. Profitez bien et faites attention à vous parce que malheureusement le Covid revient vers nous. Il faut rester prudent. Bonnes vacances ! »

**L'ORDRE DU JOUR ÉTANT ÉPUISÉ
LA SÉANCE EST LEVÉE À 20 H.**