

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 19 Novembre 2004

L'an deux mille quatre et le dix neuf novembre, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Monsieur Guy HELLE, Maire.

Etaient présents - Mrs HELLE, BROS, Mmes SENAT, BOUFFARTIGUE, Mrs MAURY, COT, Mlle TEMPESTA, Mme LIBRET-LAUTARD, Mrs LACOMBE, ORMIERES, Mme LEVASSEUR, Mrs TURREL, TEBANI, Mme DELETTRE, Mr SEGALA, Mme FAUP, Mlle CAMBUS, Mr BENAC.

Etaient absents excusés - Mrs CONTRERAS, CLAUDE, Mmes LIBERATI, MARCHET, Mr FOURNIE, Mmes GRANDET, LAUTRE, Mr VIGNES.

Etait absent - Mr BARRAU.

Secrétaire de séance - Mr TURREL.

Monsieur le Maire demande leurs avis aux conseillers municipaux sur la rédaction du précédent compte rendu.

Après délibéré, le compte rendu est adopté à l'unanimité.

1. Echange de terrains Commune de Carbone/ Mmes Nougues (Annexe 1).

Monsieur le Maire propose qu'un échange soit réalisé avec Mmes Nougues Ginette et Nougues Marie Janine.

En effet Monsieur le Maire indique qu'il est opportun d'acquérir la parcelle section B n° 2406 d'une superficie de 4094 m² appartenant à Mmes Nougues Ginette et Nougues Marie Janine.

Le service des domaines a estimé cette parcelle à 8190 € HT.

Monsieur le Maire propose d'échanger ce terrain avec la parcelle section B n° 2176 de 3600 m² nous appartenant et estimée à 7200 € HT.

La commune ne versera pas de soulte à Mmes Nougues Ginette et Nougues Marie Janine.

Une servitude de canalisation devra être annexée à l'acte authentique.

Les écritures de cession d'actif seraient les suivantes :

	Dépenses d'investissement	Recettes d'investissement
Compte 2118	8190	874.80
Compte 192		7315.20
	Dépenses de fonctionnement	Recettes de fonctionnement
Compte 675	874.80	
Compte 676	7315.20	
Compte 778		8190

Monsieur Lacombe demande quel est le but de cet échange.

Monsieur le Maire répond que chaque partie a tout à y gagner.

Madame Sénat demande si une sortie route du Lançon peut être envisagée.

Monsieur le Maire répond par la négative et cela tant que les panneaux d'entrée de la ville seront à l'emplacement actuel.

Monsieur le Maire demande l'avis du Conseil Municipal sur cet échange.

Adopté à l'unanimité.

2. Lotissement Abbal (Annexe 2).

Monsieur le Maire propose de reprendre la voirie et les réseaux du lotissement Abbal comme cela avait été prévu à sa création (1983) ; les parcelles concernées sont situées section B n° 2694 et 2695.

Les lots ayant été vendus en totalité, une cession gratuite à l'euro symbolique peut être envisagée par Mlle Abbal avant une intégration dans le domaine public.

Monsieur le Maire rappelle que la municipalité avait repris les lotissements du Reyat et celui de Marraston sans pour autant que la voirie permette un maillage. En ce qui concerne le lotissement Abbal la reprise des voies et réseaux est tardive étant donné l'étalement des ventes dans le temps.

Monsieur le Maire demande à Monsieur Bros d'établir un règlement fixant les conditions de reprise des voies et réseaux des lotissements qui sont de plus en plus nombreux à voir le jour.

Mademoiselle Cambus, étant intéressée par l'affaire soumise à délibération, quitte la salle.

Monsieur Bénac estime que cette intégration est réalisée pour ne pas assumer l'entretien nécessaire aujourd'hui et demande qui a formulé la demande (lotisseur, propriétaires des lots, commune).

Monsieur le Maire indique que la demande vient conjointement du lotisseur et des propriétaires des lots.

Monsieur Bénac souligne qu'il est attaché à la mémoire du sculpteur Abbal mais sa sensibilité de gauche l'interpelle sur 3 points : est-il juste que les carbonnais paient ce chemin, que faisons nous des demandes similaires qui pourraient parvenir à la mairie, quel est le coût de réparation de ces voies.

Madame Bouffartigue indique qu'il paraît normal d'intégrer un lotissement mais regrette qu'il n'existe pas de règlement pour une telle procédure et estime qu'il serait judicieux de demander une participation financière au propriétaire.

Monsieur le Maire souligne que dans 20 ans les voies seront dans le même état pour les lotissements repris aujourd'hui.

Monsieur le Maire indique qu'à l'époque on ne demandait pas de prescriptions comme celles qu'on exige pour le lotissement des Jardins de Garonne notamment.

Monsieur Bénac s'interroge sur le cas des chemins en indivision et indique qu'il invite les intéressés qui l'interrogent à faire des démarches collectives avec des entreprises de passage.

Monsieur Bénac estime qu'il s'agit de voies privées que les propriétaires doivent assumer et que la commune compte déjà des voiries qui demanderaient plus d'attention.

Monsieur le Maire demande l'avis du Conseil Municipal sur l'achat et sur le lancement de l'enquête publique.

Adopté à la majorité (3 abstentions : Bénac, Delettre, Bouffartigue).

3. Echange de terrains Commune de Carbone/Pierre et Philippe Bénac (Annexe 3).

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'achat de terrains est nécessaire à la réalisation du giratoire de la Dourdouille.

Monsieur le Maire propose qu'un échange soit réalisé avec Messieurs Bénac Pierre et Philippe.

En effet Monsieur le Maire indique qu'il est nécessaire d'acquérir :

- une partie de la parcelle section B n° 2172 pour 731 m² appartenant à Messieurs BENAC Pierre et Philippe.

- une partie de la parcelle section G n° 49 pour 513 m² appartenant à Mr et Mme BENAC Pierre.

- une partie de la parcelle section G n° 50 pour 46 m² appartenant à Mr et Mme BENAC Pierre.

Le service des domaines a estimé l'ensemble à 10 000 € HT.

Monsieur le Maire propose d'échanger cet ensemble avec la parcelle section B n° 2173 de 1019 m² nous appartenant et estimée à 2000 € HT.

Ainsi la commune versera une soulte à Messieurs Bénac Pierre et Philippe d'un montant de 8000 €.

Les écritures de cession d'actif seraient les suivantes :

	Dépenses d'investissement	Recettes d'investissement
Compte 2118	2000	247.62
	8000	
Compte 192		1752.38
	Dépenses de fonctionnement	Recettes de fonctionnement
Compte 675	247.62	
Compte 676	1752.38	
Compte 778		2000

Monsieur le Maire demande un avis de principe au Conseil Municipal en attendant la numérotation définitive qui sera réalisée.

Adopté à l'unanimité.

4. Achat de terrains secteur Guinguette/Marraston (Annexe 4).

Monsieur le Maire rappelle que les travaux d'aménagement de la voie reliant La Guinguette à Marraston (emplacement réservé n° 3) vont débuter prochainement.

Des acquisitions foncières sont nécessaires.

Sont concernés :

- Monsieur QUEHON Roger	Section B n° 3648	7 m ²
	Section B n° 3651	2 m ²
	Section B n° 3655	78 m ²
- Messieurs BENAC Pierre et Philippe	Section B n° 3684	80 m ²

Ces achats seront réalisés à l'euro symbolique.

Monsieur le Maire demande l'avis du Conseil Municipal.

Adopté à l'unanimité.

5. Marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de menuiseries extérieures et d'occultation au groupe scolaire Henri Chanfreau.

Monsieur le Maire indique que le Conseil Municipal lors de sa dernière séance s'était prononcé en faveur de la signature d'un marché de maîtrise d'œuvre avec Bernard Monier suite à la mise en œuvre d'une procédure adaptée.

Une négociation a abouti à une baisse du taux de rémunération ; le marché de maîtrise d'œuvre s'élève donc à 26 400 € HT pour un montant prévisionnel de travaux de 240 000 € HT.

Monsieur le Maire demande l'autorisation au Conseil Municipal de signer ce marché.

Adopté à l'unanimité.

6. Prix du lotissement du Logis.

Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal des travaux de la commission des finances concernant le futur prix de vente du lotissement du Logis.

Monsieur le Maire indique que, les marchés de travaux étant signés, on peut désormais savoir ce que va coûter le lotissement.

Monsieur Bénac souhaite évoquer la faiblesse du taux de participation dans les commissions notamment à celle des finances qui comptaient 2 personnes, lui-même et Monsieur Cot lorsque le sujet a été évoqué.

Monsieur Bénac regrette qu'une réunion se soit tenue une heure avant avec un membre de la commission qui ne pouvait s'y rendre.

Monsieur Cot, président de la commission des finances souligne que ce rendez-vous prématuré lui a permis de demander conseil à Monsieur Vignes sur les taux proposés pour le prêt relai du Logis. Monsieur Cot indique que la surface à vendre est de l'ordre de 30 000 m² et que l'estimation des travaux, du terrain et de son portage, des intérêts du prêt relai donnent un coût de 74,63 € le m². Monsieur Cot indique que dans cette hypothèse avec l'argent on ne pourra racheter qu'une surface représentant la moitié de celle du lotissement du Logis.

Monsieur Cot souhaite ne pas augmenter ce prix de vente car il craint que les ventes en soient retardées dans le temps et par la même une hausse des agios sera constatée.

Monsieur le Maire indique que l'on va demander l'avis des domaines.

Monsieur le Maire rappelle que l'on avait acheté ce terrain à 7.62 € (50 francs) le m² et que 6 mois après le terrain où s'implante les Jardins de Garonne avait été négocié à 16.46 € (108 francs) le m². De plus un terrain non viabilisé face à la gendarmerie vient d'être vendu 76.22 € (500 francs) le m². Monsieur le Maire rappelle que notre lotissement a les branchements d'eau, d'assainissement, le coffret électricité, gaz et téléphone en bordure du lot.

Monsieur le Maire rappelle que certains conseillers municipaux voulaient des terrains de 1500 m² ou qui peut se les payer.

Monsieur Ormières pense que de grands terrains auraient permis d'avoir un éventail plus large du profil des familles.

Monsieur le Maire indique que le prix des Jardins de Carbonne est à 109 € du m².

Monsieur Maury souligne le bon travail réalisé par la commission des finances mais se pose un cas de conscience. Monsieur Maury rappelle que la mairie n'a pas vocation à faire des bénéficiaires et cela afin de moraliser le marché pourtant certaines contingences ne peuvent pas être maîtrisées notamment l'inflation sur le prix des terrains.

Monsieur Maury indique que nous en sommes aujourd'hui à racheter la valeur de la moitié du terrain que l'on avait et que l'on fait donc cadeau de la moitié de notre réserve foncière à ce prix là.

Monsieur Maury pense que même s'il est vrai que le prix proposé est déjà important, les acheteurs ne sont pas forcément en difficulté, certains feront du placement financier.

Monsieur Bros rappelle que notre but initial pour la construction de lotissement à Carbonne était de faire baisser les prix et de permettre à un certain nombre d'avoir accès à la propriété mais cela était une utopie. Monsieur Bros pense qu'il vaut mieux favoriser les logements locatifs avec un accès à la propriété à terme. D'autant plus que beaucoup vont faire du placement. Monsieur Bros estime qu'il faut trouver un moyen terme entre le prix proposé par la commission des finances et les prix pratiqués par les promoteurs.

Monsieur Ormières souligne qu'en tant que collectivités locales on se sent mal à l'aise dans la peau d'un promoteur. Monsieur Ormières pense qu'on n'est pas là pour faire de l'argent mais pourtant dès qu'un nouveau foyer fiscal s'implante, cela nous coûte en terme d'éducation, d'assainissement...Il est donc normal qu'une opération immobilière nous permette de dégager un bénéfice pour faire face à l'augmentation de population et à nos obligations vis-à-vis de cette population. Monsieur Ormières s'interroge tout de même sur le prix à pratiquer.

Monsieur Maury indique qu'étant donné l'écart de 30.49 € (200 F) avec le privé, on peut arriver à 91.47 € (600F).

Madame Lasseur ne pense pas que nous aurons des difficultés à vendre ces terrains ; elle souligne qu'on ne peut pas vendre à perte et brader les terrains.

Monsieur Turrel indique que Carbonne se développe, que les besoins augmentent, aussi les recettes doivent-elles financer les équipements même si l'on ne doit pas arriver aux mêmes prix que ceux pratiqués par le privé. De plus il faut tenir compte des conséquences de la décentralisation qui se prépare.

Monsieur le Maire propose de pratiquer un prix intermédiaire soit 90 € le m².

Après délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, se prononce favorablement pour cette proposition (1 contre : Mr Cot et une abstention : Mlle Cambus).

Mlle Cambus s'abstient car elle n'arrive pas à se positionner.

7. Transfert budgétaire.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'en raison du nouveau dispositif législatif évoqué lors du dernier Conseil Municipal concernant les travaux effectués sur le domaine public routier du Conseil Général, les opérations d'investissement concernées sont des opérations pour compte de tiers.

Ainsi ces opérations sont imputées au compte 458.

En ce qui concerne le tourne à gauche du Logis budgétisé sur le budget du lotissement et compte tenu de l'impossibilité d'inscrire ce type d'opération dans un budget de lotissement (comptabilité de stock), il est nécessaire de transférer la dépense sur le budget communal.

Monsieur le Maire demande l'autorisation d'inscrire la somme de 82 624 € au compte 458 du budget communal afin de régler les dépenses afférentes au budget communal. Les crédits disponibles seront prélevés sur le compte 2313.

Adopté à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES :

1. Contrat de prêt avec le Conseil Général

Monsieur le Maire rappelle que la construction des locaux administratifs de la caserne de gendarmerie avait permis l'obtention d'un prêt sans intérêt du Conseil Général.

Des travaux complémentaires avaient été réalisés, ceux-ci font également l'objet d'un prêt sans intérêt d'un montant de 2793 €.

Caractéristiques du prêt :

Durée : 5 ans

Annuités : 4 annuités de 558 € et une de 561 €.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de signer ce prêt.

Adopté à l'unanimité.

Séance levée à 22 H 15.