

# COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU VENDREDI 5 JUILLET 2013

DATE DE CONVOCATION : 28 juin 2013  
DATE D’AFFICHAGE : 28 juin 2013  
CONSEILLERS EN EXERCICE : 19  
PRESENTS : 13  
POUVOIRS : 6  
VOTANTS : 19

L’an deux mil treize, le cinq juillet, à vingt et une heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame MUNCH, Maire.

Etaient présents : Jacques DELPORTE, Robert DUVEAU, Martine FITTE-REBETÉ, Geneviève GENDRE, Jean WEYER, Maires Adjoints, Hervé DELAVEAU, Françoise CELAS, Isabelle BRUAUX, Serge GUINDOLET, Raphaël MENDES, Michel LAKDARI, Guy CABANIÉ formant la majorité du Conseil Municipal en exercice.

Absents représentés : Pascal JACQUES représenté par Mireille MUNCH  
Daniel CAHUZAC représenté par Hervé DELAVEAU  
Patricia DESCROIX représenté par Isabelle BRUAUX  
Matthieu MAÏA représenté par Geneviève GENDRE  
Stéphane MEUNIER représenté par Martine FITTE-REBETÉ  
Dany ROUGERIE représenté par Michel LAKDARI

Secrétaire de séance : Jean WEYER

Avant l’ouverture de la séance, Madame le Maire demande l’autorisation au Conseil Municipal de modifier les points à l’ordre du jour, comme suit :

**Reporter** : Budget Eau et Assainissement – Fixation de la taxe de droit d’accès au réseau communal Eaux Usées et Eau Potable pour les entreprises et commerces.

**Ajouter** : 4. FINANCES – Décision Modificative

Le Conseil Municipal approuve à l’unanimité, les modifications mentionnées ci-dessus.

## APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 21 JUIN 2013

Aucune autre observation n’étant formulée, le Conseil Municipal approuve à l’unanimité le procès-verbal de sa réunion du Vendredi 21 juin 2013.

<p style="text-align: center;"><b>PERSONNEL : AUTORISATION PAIEMENT HEURES SUPPLEMENTAIRES ET COMPLEMENTAIRES</b></p>
---

Exposé de Madame Le Maire,

Il est proposé au Conseil Municipal d'instituer selon les modalités suivantes et dans la limite des textes applicables aux agents de l'Etat l'indemnité horaire pour travaux supplémentaires aux agents relevant des cadres d'emplois suivants :

- à tous les fonctionnaires de catégorie C,
- aux fonctionnaires de catégorie B lorsque leur rémunération est au plus égale à celle qui correspond à l'I.B. 380.

En outre, il est prévu d'attribuer les I.H.T.S. à certains fonctionnaires de catégorie B dont la rémunération est supérieure à celle qui correspond à l'I.B. 380 dès lors qu'ils exercent des missions impliquant la réalisation effective d'heures supplémentaires. Un arrêté ministériel devrait préciser la liste des fonctionnaires concernés dans la fonction publique d'Etat. En application du principe de parité, les collectivités pourront transposer localement cette disposition et fixer par délibération les agents de catégorie B éligibles aux I.H.T.S. plutôt qu'aux indemnités forfaitaires pour travaux supplémentaires (I.F.T.S.) compte tenu de leurs missions.

Les indemnités horaires pour travaux supplémentaires sont attribuées dans le cadre de la réalisation effective de travaux supplémentaires demandés par l'autorité territoriale ou le chef de service et selon les dispositions du n° 2002-60 du 14 janvier 2002. La rémunération de ces travaux supplémentaires est subordonnée à la mise en place de moyen de contrôle (moyen de contrôle automatisé – décompte déclaratif). Le versement de ces indemnités est limité à un contingent mensuel de 25 heures par mois et par agent.

Lorsque les circonstances exceptionnelles le justifient et pour une période limitée, le contingent mensuel peut être dépassé sur décision du chef de service qui en informe immédiatement les représentants du personnel du Comité Technique (CT).

A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées après consultation du CTP, pour certaines fonctions. Pour les agents à temps non complet, les IHTS sont calculés selon le taux horaire de l'agent dans la limite des 35 heures. Au-delà, elles sont calculées selon la procédure normale décrite dans le décret n° 2002-60.

L'attribution d'IHTS aux agents bénéficiaires de la concession d'un logement par utilité ou nécessité de service est désormais possible.

#### **Agents non titulaires**

Précise que les dispositions des primes et indemnités faisant l'objet de la présente délibération pourront être étendues aux agents non titulaires de droit public de la collectivité sur les mêmes bases que celles applicables aux fonctionnaires des grades de référence.

#### **Clause de sauvegarde**

Conformément à l'article 88 de la loi n° 84-53, stipule que pour les agents qui subiraient une baisse de leur régime indemnitaire, dans le cadre de la mise en place des nouvelles dispositions réglementaires ou celui d'une modification des bornes indiciaires du grade dont il est titulaire, ceux-ci conserveraient le bénéfice, à titre individuel, du maintien du montant indemnitaire dont ils disposaient, en application des dispositions réglementaires antérieures.

### **Périodicité de versement**

Le paiement des primes et indemnités fixées par la présente délibération sera effectué selon une périodicité mensuelle.

### **Clause de revalorisation**

Précise que les primes et indemnités susvisées feront l'objet d'un ajustement automatique lorsque les montants ou taux ou les corps de référence seront revalorisés ou modifiés par un texte réglementaire,

### **Date d'effet**

Les dispositions de la présente délibération prendront effet à la date de transmission de la délibération au contrôle de légalité, en regard du principe de non rétroactivité d'un acte réglementaire et de son caractère exécutoire dès lors qu'il a été procédé à la transmission de cet acte au représentant de l'Etat dans le département)

### **Crédits budgétaires**

Les crédits correspondants seront prévus et inscrits au budget.

## **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales

**Vu** la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et notamment son article 20,

**Vu** la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et notamment ses articles 87, 88, 111 et 136,

**Vu** le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 pris pour l'application du 1er alinéa de l'article 88 de la loi du 26 janvier 1984 précitée,

**Vu** le décret n° 2002-60 du 14 janvier 2002 relatif aux indemnités horaires pour travaux supplémentaires,

**Vu** la jurisprudence et notamment l'arrêt du Conseil d'Etat n° 131247 et n°131248 du 12 juillet 1995 autorisant un agent seul dans son grade à bénéficier du taux maximum individuel au titre du principe d'égalité de traitement,

**Vu** les crédits inscrits au budget,

**Considérant** que conformément à l'article 2 du décret n°91-875, il appartient à l'assemblée délibérante de fixer dans les limites prévues par les textes susvisés, la nature, les conditions d'attribution et le taux moyen des indemnités applicables au personnel de la collectivité

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

**ARTICLE UNIQUE : DECIDE** d'instaurer l'Indemnité Horaires pour Travaux Supplémentaires (IHTS) dans les conditions définies ci-dessus.

**FINANCES : CONVENTION AVEC EPAMARNE POUR FINANCER LES TRAVAUX DE  
REHABILITATION DE LA MAIRIE ET DE SES BUREAUX ANNEXES**

**DELIBERATION**

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Considérant les travaux de réhabilitation de la Mairie et de ses bureaux annexes,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

**Article Unique : AUTORISE** Madame le Maire à signer la fiche financière ainsi que la convention passée avec l'Etablissement Public EPAMARNE, pour le versement de la participation financière de 500 000.00 € à la commune, dans le cadre de sa mission d'aménageur du secteur 3 de la Ville Nouvelle de Marne la Vallée.

**FINANCES : CONVENTION AVEC EPAMARNE POUR FINANCER LES TRAVAUX DE MISE  
EN PLACE DE L'EXUTOIRE EAU PLUVIALES A LA TAFFARETTE**

**DELIBERATION**

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Considérant la convention avec Epamarne concernant la participation financière relative aux travaux de l'exutoire des eaux pluviales vers l'étang de la Taffarette.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

**Article UNIQUE : AUTORISE** Madame le Maire à signer l'avenant à la convention ainsi que la fiche financière relative à l'opération de travaux de réfection de l'exutoire des eaux pluviales vers l'étang de la Taffarette.

**FINANCES : DECISION MODIFICATIVE**

Exposé de Madame Le Maire,

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre la décision modificative suivante :

Crédit supplémentaire

Comptes dépenses

Chapitre 014 Article 73924 Fonds de solidarité des communes d'Ile de France : 37 248 €

Compte recettes :

Chapitre 73 Article 73111 Taxes Foncières et d'Habitation : 37 248 €

## DELIBERATION

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

**Article Unique : VOTE** la décision modificative énoncée ci-dessus.

<b>FÊTE COMMUNALE : REGLEMENT TROCS ET PUCES</b>
--

## DELIBERATION

Le Conseil Municipal,  
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Considérant le troc et puce organisé par la commune dans le cadre de la fête communale,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

**ARTICLE UNIQUE : APPROUVE** le règlement du troc et puce organisé par la commune dans le cadre de la fête communale.

<b>CHATEAU : SIGNATURE BAIL EMPHYTEOTIQUE</b>
---

Exposé de Madame Le Maire,

Un bail emphytéotique est un bail de longue durée, puisqu'il peut être conclu pour 18 à 99 ans, portant sur un bien immobilier que le locataire s'engage à mettre en valeur. Les collectivités territoriales ont la faculté de consentir des baux emphytéotiques sur leur domaine privé sur le fondement, non seulement de l'article L. 451-1 du code rural mais également des articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales. Le choix de recourir à de tels baux, selon qu'ils relèvent des dispositions du premier code ou du second, se fait en fonction de l'objet même du bail.

Toutefois, dès lors qu'aucune véritable obligation ou aucune véritable contrainte justifiée par l'intérêt général ne pèse sur le futur emphytéote, et dans la mesure, surtout, où les trois conditions cumulatives énumérées aux dispositions de l'article L.1311-2 du CGCT ne paraissent pas devoir être réunies en l'espèce, la réalisation de la finalité d'intérêt général (enseignement) ne relevant pas de la compétence de la collectivité, la commune a choisi de recourir à un bail emphytéotique de droit commun prévu par l'article L.451-1 du code rural pour que la SARL « Le CHATEAU » puisse exploiter le château et ses dépendances sur un terrain appartenant au domaine privé de la commune.

La Ville de Ferrières-en-Brie a bénéficié le 21 décembre 2012 d'un acte de donation consenti par les barons David et Edouard de Rothschild pour le château de Ferrières-en-Brie.

Le Château de Ferrières-en-Brie constitue un élément essentiel du patrimoine architectural local. Bordé par la forêt de Ferrières, l'ensemble est constitué du château en tant que tel, se développant sur trois niveaux (rez-de-chaussée et deux étages), des dépendances (pavillons de garde, cuisines, orangerie, faisanderie, bergerie, et grille aux lions), d'un parc occupant une surface composée de deux parcelles de plus de 120 hectares.

Le Château de Ferrières-en-Brie correspond à la désignation suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	761	Parc de Ferrières	89 ha 95 a 20 ca
Section	N°	Lieudit	Surface
A	340	Le Parc	35 ha 49 a 55 ca

Quoique très sensible à la valorisation d'un bien d'une qualité exceptionnelle et très exigeante sur le point de se conformer aux conditions déterminées dans l'acte de donation, la commune n'avait pas arrêté de projets particuliers pour l'utilisation du château et de ses dépendances.

La collectivité a donc d'emblée été attentive à l'initiative de la SARL "LE CHATEAU" de proposer la mise en œuvre d'une ECOLE FRANCAISE DE GASTRONOMIE, formant aux différents métiers des arts culinaires, de la restauration et de l'hôtellerie. Le but est notamment de pouvoir transmettre un savoir-faire technique et managérial de très haute qualité dans un cadre d'exception et faire de la ville de Ferrières-en-Brie le lieu incontournable de l'excellence et des arts de la table des activités relevant de la restauration et de l'hôtellerie.

Dans ces conditions, les membres du conseil municipal se sont réunis dans le cadre de la commission « château » créée le 5 avril 2013 à de nombreuses reprises pour mesurer la crédibilité de la candidature et la solidité du projet présenté.

Ils ont entendu, pour ce faire, également à plusieurs reprises, les représentants de la SARL « LE CHATEAU », ainsi que les membres du comité de pilotage du projet :

- *Jean-Robert PITTE*, Académicien, spécialiste du paysage et de la gastronomie, à l'origine du classement au patrimoine de l'Unesco du Repas gastronomique Français, qui préside, depuis 2011, l'Académie du vin de France.
- *Sébastien VIVIER-LIRIMONT*, Directeur d'Headway Higher Education Advisory, société qui a pour mission de travailler en partenariat avec les acteurs de l'enseignement supérieur et de la formation,

- *Guillaume BIGOT*, Directeur de l'IPAG Business School, 6ème parmi les écoles les plus attractives au Palmarès 2013 des Grandes Ecoles de Commerce Post-Bac,
- *Emmanuel LOMBARD*, Co-fondateur du Cabinet d'architecture Cadence Département Monuments Historiques qui a notamment travaillé sur la réhabilitation du Musée d'Orsay,
- *Edmond CASTER*, Directeur de la Société 11.04 PM, spécialisée en communication et en design d'entreprise,
- *Khalil Khater*, Directeur du Groupe Accelis, société spécialisée en Immobilier et Gestion Hôtelière

Ces réunions et échanges multiples ont permis de prendre la mesure des travaux de réhabilitation à engager, précision étant ici faite que le cahier des charges est défini par les seuls soins de l'emphytéote et qu'aucun encadrement ni contrôle de la gestion de l'activité n'est prévu par la collectivité.

En effet, la mise en œuvre du projet passera par la rénovation préalable du château de Ferrières-en-Brie et la réhabilitation de ses dépendances (pavillons de garde, cuisine, orangerie, faisanderie, bergerie et grille aux lions) selon un programme défini par la SARL « LE CHATEAU » afin de permettre l'exploitation de l'activité, mais en fonction des règles de l'art et conformément aux dispositions du code du patrimoine et du code de l'urbanisme relatives aux travaux réalisés sur un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Au cas précis, le projet prévoit la réalisation :

- au rez-de-Chaussée : des cuisines du restaurant d'application où les élèves et maîtres d'hôtel pourront s'exercer dans le cadre de leur cycle de formation.
- au 1<sup>er</sup> étage : d'un restaurant d'application, d'une boutique, des espaces de séminaires,
- au 2<sup>ème</sup> étage : des salles de cours,
- dans l'orangerie : d'un amphithéâtre

Le délai d'exécution des travaux est de 6 années maximum (correspondant à la première tranche des travaux), commençant dès la date de prise d'effet du bail et se terminant après levée complète de toutes les réserves conformément au planning de travaux signé.

Cette redevance a été fixée à 60 000 euros HT par an, après consultation du service des domaines qui a, de son côté, déterminé une redevance annuelle fixée à 58 028 euros et, par suite, a accepté le montant de la redevance ainsi projetée.

Compte tenu de ces éléments, je vous propose de m'autoriser à conclure le bail emphytéotique avec la SARL « LE CHATEAU » afin qu'elle exploite et entretienne à ses frais le château, ses dépendances et son parc pour y réaliser un projet de réalisation de l'ECOLE FRANCAISE DE GASTRONOMIE, tout en précisant que la SARL « LE CHATEAU » sera également libre de développer, autour de cette destination précise, un programme d'activités connexes, permettant de rechercher des points de rencontre privilégiés des acteurs économiques et académiques, pour favoriser l'équilibre économique de l'opération, ou pour les besoins de ses relations de mécénat et partenariat ou dans le cadre de la location ou prêt de ses espaces pour toute manifestation événementielle et/ou de prestige qu'il souhaiterait accueillir.

Ce bail emphytéotique sera assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet au 3 février 2014 pour finir le 2 février 2064, sa durée étant donc fixée à 50 ans ;
- le montant annuel de la redevance sera de 60 000 euros HT, il sera payé par acomptes semestriels et d'avance le 3 août et le 3 février de chaque année, la redevance étant actualisée chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail ;
- les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve ;
- en sa qualité d'emphytéote, la SARL « LE CHATEAU » bénéficiera des droits réels susceptibles d'hypothèque ;
- quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'emphytéote devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et établi contradictoirement dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

La SARL « LE CHATEAU » mettra gracieusement à la disposition de la commune le parc du château afin que la collectivité puisse notamment mettre en œuvre, dans le respect des conditions expresses de l'acte de donation et avec le concours exclusif du personnel communal, une programmation culturelle et pédagogique diversifiée et des manifestations ciblées destinées au jeune public ou, encore, pour réunir la population ferriéroise autour de thématiques citoyennes à l'instar de la célébration de la fête nationale.

A cette fin, les trois dates suivantes seront réservées :

- une date en janvier,
- la date du 14 juillet,
- un week-end en septembre, correspondant aux journées du patrimoine

Enfin, il faut souligner que, pour l'exécution du bail, la commune désignera son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour le représenter et notamment pour donner l'accord de la commune sur les avant-projets d'exécution, et pour donner son accord sur les remises d'ouvrages.



## DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2122-21 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.451-1 et suivants;

Vu l'acte de donation en date du 14 décembre 2012

Vu l'avis des services de France Domaine en date du 26 juin 2013 ;

Vu le projet de bail emphytéotique

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents,

**Article 1**: Le projet de bail emphytéotique aux conditions précitées, est approuvé.

La location sera assortie des conditions essentielles suivantes :

- il prendra effet au 3 février 2014 pour finir le 2 février 2064, sa durée étant donc fixée à 50 ans ;
- le montant annuel de la redevance sera de 60 000 euros HT, il sera payé par acomptes semestriels et d'avance le 3 août et le 3 février de chaque année, la redevance étant actualisée chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du bail.
- les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve ;
- en sa qualité d'emphytéote, la SARL « LE CHATEAU » bénéficiera des droits réels susceptibles d'hypothèque,
- quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'emphytéote devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé et établi contradictoirement dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

**Article 2** : Madame le Maire est autorisée à signer le bail emphytéotique avec la SARL « LE CHATEAU », SARL immatriculée 793 565 854, enregistrée au R.C.S. Meaux, ainsi que tous documents y afférent.

### QUESTIONS DIVERSES


Madame le Maire présente aux conseillers municipaux le projet d'extension du Groupe Scolaire de la Taffarette.

Madame le Maire communique le planning des manifestations à venir et remercie le Conseil Municipal pour son investissement en leur souhaitant de passer de très bonnes vacances.

Plus aucune autre question n'étant à l'ordre du jour, Madame le Maire lève la séance du Conseil Municipal à 22h00.



Le Maire,

  
Mireille MUNCH