MAIRIE DE MURINAIS

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 29 SEPTEMBRE 2025

PRÉSENTS : TIZOT Jean-Yves, LEMAN Anne, FRÉMONT Loïc, HERMANT Anouck, RAMAT Sophie, FERRUIT Jacques, REYNAUD Raphaël

Toutes les conseillères et tous les conseillers sauf :
PELLOQUIN Thomas (a donné son pouvoir à Anne LEMAN), BLANDINO Martine (a donné son pouvoir à Sophie RAMAT), TIZOT-O'CARROLL Alissa (a donné son pouvoir à Jean-Yves TIZOT), DURAND Nathalie

Sophie RAMAT a été désignée secrétaire de séance (Article L 2121-15 du C.G.C.T.).
Monsieur le Maire, après avoir fait l'appel des conseillers, déclare la séance ouverte.
Ouverture de la séance : 18h44.

- Approbation du procès-verbal de la séance du 04 septembre 2025 à l'unanimité des membres présents :

Vote : approbation à l'unanimité des membres présents
Abstention : 0 | Contre : 0 | Pour : 10

II-Délibérations

1) EPFL : Cession du Couvent

Vu la délibération du 5 novembre 2012, portant sur l'achat du couvent de Notre Dame de La Croix à la Congrégation pour un prix de vente de 750 000 euros ;

Vu la délibération du 5 novembre 2012, portant sur la saisine de l'EPFL du Dauphiné pour une demande de mise en réserve foncière par l'EPFL du Dauphiné au titre du dispositif « Renouvellement urbain » du couvent Notre Dame de la Croix pour un prix de 750 000 euros ;

Vu la délibération du 30 juin 2017, portant sur la poursuite de la réserve foncière au titre du volet « Développement Économique » pour une durée de 9 ans portant sur la période 2027-2026 ;

Vu la délibération n° 2023-022 du 5 septembre 2023 portant sur la rétrocession de l'impasse du Couvent pour un prix de 4 845 euros ;

Considérant :

- La convention de portage n° 2013-12 signée le 03 mai 2013 entre l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné et la commune de Murinais ainsi que son avenant,
- Que la commune de Murinais a sollicité la sortie de la réserve foncière à son profit de la chapelle, ainsi que du bâtiment constituant l'aile sud de la cour d'honneur du couvent de Notre Dame de la Croix, incluant leur terrain attenant, l'ensemble étant cadastré en section A, parcelles n° 494, 495, 496, 497, 498,et 501,
- Que le coût de revient de l'opération foncière, déduction faite des recettes perçues au titre des cessions partielles, s'élève à 432 429 euros HT

- Que par délibération en date du 06 avril 2013, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a consenti une décote foncière d'un montant de 127 388 euros HT,

- Que par délibération en date du 17 mars 2023 la commune de Murinais s'est engagée à participer au déficit foncier de l'opération à hauteur de 147 184 euros, sur la base de quatre annuités à compter de 2023,

- Que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a déjà perçu 3 annuités au titre de cette participation, sur la période 2023-2025, pour un montant total de 110 388 euros,

- Que le régime de TVA immobilière applicable à cette mutation et celui de la TVA immobilière sur marge, et que la marge est négative,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à 9 voix « pour » et une voix « contre » décide de :

- Valider la cession par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné à la commune de Murinais des parcelles cadastrées section A n° 494, 498, 496, 497, 495, et 501, sise « La Buisson-Chataignerey » au prix de 432 429 euros HT,
- Prend acte que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a consenti une décote foncière d'un montant de 127 388 euros,
- Prend acte que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a déjà perçu 110 388 euros au titre des paiements fractionnés versés par la commune de Murinais, dans le cadre de sa participation au déficit foncier,
- Prend acte que l'engagement de la commune de Murinais à devenir propriétaire du bâtiment restant, et à régler le solde du coût du portage, soit un montant de 194 653 euros HT,
- Valide le paiement de ce solde en 4 annuités à compter de l'année 2026, soit une première annuité à payer en 2026 au montant d'environ 46 796 euros TTC, puis deux annuités de 49 286 euros à payer en 2027, 2028, puis une annuité de 49 285 euros à payer en 2029.

Thomas PELLOQUIN souligne que M. BONFILS a conseillé cette solution pour lisser le paiement sur 5 ans et qu'il approuve cette stratégie dans la mesure où les finances de la commune sont saines.
Raphaël REYNAUD craint que cette somme ne pénalise les finances de la commune et ne bloque tout investissement pendant 4 ans.
Loïc FREMONT précise que les futurs projets d'investissements devront être réfléchis afin d'évaluer les emprunts au bon montant ; pour l'instant la commune n'a pas de projet pour ces bâtiments et ils pourront être vendus plus tard. Des musiciens ont visité la chapelle et seraient intéressés pour créer un projet culturel.

Vote : approbation
Abstention : 0 | Contre : 1 | Pour : 9

2) Implantation d'une antenne parcelle BK0092

Monsieur le Maire rappelle la délibération n° 202506_001 relative au refus de céder à titre gratuit la parcelle BK0092 au Département de l'Isère.

Le Département a besoin d'installer un pylône d'une hauteur de 40 mètres afin de pouvoir desservir la caserne SDIS de Saint Marcellin et la Maison du Territoire Départementale en Faisceau Hertzien (FH). Cette installation pourra également répondre à une demande de la commune de Roybon de couverture de zone blanche de téléphonie mobile (via le processus New Deal).

Il rappelle également l'entretien entre MM. Catelin et Menduni et quelques membres du conseil municipal en date du 23 septembre 2025.

Monsieur le Maire propose de céder à titre gracieux une surface de 100 m2 au Département de l'Isère. Les

frais de bornage et les frais notariés seront pris en charge à 100% par le Département de l'Isère.

Arrivée d'Anouck Hermant à 19h50.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à 7 voix pour et 2 voix contre :

- Accepte la cession à titre gracieux d'une partie de la parcelle BK0092 au Département de l'Isère ;
- Autorise Mr le Maire à signer l'acte notarié correspondant et tout autre document relatif à cette cession.

Jacques FERRUIT demande s'il est possible d'autoriser cette installation uniquement pour du Faisceau Hertzien. Jean Yves TIZOT répond que dans le cadre du projet NEWDEAL ce n'est pas possible car il faut couvrir les zones blanches.

Vote : approbation
Abstention : 1 | Contre : 2 | Pour : 7

3) Alpes Isère Habitat – Prolongation du bail à construction

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération n° 202506_004 en date du 24 juin 2025 , relative au refus de la prolongation du bail à construction pour une durée de 9 années (bail signé le 29/06/1993 avec l'OPAC 38).

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2511-1 et suivants ;
Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques, notamment les articles L.2111 et suivants et L.2211. et suivants ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation notamment les articles L.251-1. et suivants ;
Considérant que la commune de Murinais est propriétaire d'une parcelle cadastrée section B n°442 située Clos du Couvent, grevée d'un bail à construction d'une durée de 55 ans expirant le 23 juin 2048 ;
Vu le bail à construction en date du 24-06-1993 entre la commune de Murinais et l'OPAC de l'Isère ;
Considérant que, l'Etablissement Alpes Isère Habitat est preneur de ce bail à construction et y a aménagé 3 logements qu'il exploite,
L'Établissement Alpes Isère Habitat souhaite entreprendre des travaux d'amélioration thermique au sein des 3 logements.

Pour réaliser cette opération, l'Établissement Alpes Isère Habitat doit contracter un emprunt sur 30 années, soit pour une durée supérieure au bail à construction pour laquelle la fin est fixée au 23 juin 2048. Il sollicite la commune pour prolonger ledit bail d'une durée de 9 ans.
Afin de faire correspondre la durée de l'emprunt contracté par Alpes Isère Habitat à la durée du bail à construction, il est proposé au conseil municipal d'autoriser sa prolongation.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le conseil municipal, après en avoir délibéré, à 10 voix pour :

- Accepte la prolongation d'une durée de 9 années du bail à construction signé le 24 06 1993 avec l'Opac 38 sous réserve que les travaux d'amélioration thermique soient effectués ;
- Autorise le Maire ou son représentant à signer avec l'Etablissement Alpes Isère Habitat l'avenant audit bail.

Vote : approbation à l'unanimité des membres présents

Abstention : 0 | Contre : 0 | Pour : 10

4) Autorisation vente fonds de commerce et signature bail commercial

Cette délibération abroge la délibération n°202506_007 du 24 juin 2025.

Monsieur le Maire rappelle aux conseillers municipaux la cession du fonds de commerce l'Auberge des Saveurs, situé 110 rue du Souvenir Français, détenu par Mme Fleur CHEMIN et ses enfants dans les prochains jours aux nouveaux exploitants. Cette activité professionnelle s'exerçant dans un bâtiment communal, il a été demandé par le notaire, que Monsieur le Maire soit autorisé par le Conseil Municipal à intervenir à l'acte de cession du fonds de commerce et à la signature du nouveau bail.

L'intervention à l'acte de cession consiste à :

- Faire les déclarations d'usage sur les conditions d'exécution du bail commercial par les cédants et notamment ; qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer, préciser le montant du dépôt de garantie et ses conditions de restitution,

- Déclarer renoncer à la faculté de préempter ledit fonds de commerce et reconnaître avoir été avisé, plus de 2 mois avant la cession dudit fonds, et avoir dispensé le cédant des formalités de notification prévues à l'article neuvième du bail commercial signé le 5 novembre 1997,

- Déclarer prendre acte de la cession du fonds de commerce au profit de la société SAS HEROGUEZ CUREAU et dispenser de lui signifier la cession du bail par acte de commissaire de justice.

La commune a chargé Maître LINTANFF de la rédaction du nouveau bail commercial portant sur les locaux situés 110 rue du Souvenir Français pour une durée de 9 ans. Certaines clauses et conditions seront modifiées par rapport au bail actuellement en vigueur, notamment : le loyer, qui s'élèvera à 1 350 € mensuels et 300 € de charges annuelles (non soumis à TVA). Le loyer sera payable à terme échu à réception du titre de recettes émis par la commune. Il sera **également demandé que les associés se portent caution personnelle conjointement à hauteur de 8100 €.** Un dépôt de garantie de 1 350 € sera à verser à la remise des clés.

Monsieur le Maire souligne que la promesse de vente (signée le 1er juillet) comprenait une clause suspensive concernant certains travaux, que la commune a réalisés en grande partie. Il s'agit de :

- Dans la partie restauration : rénovation du sol de l'arrière-cuisine pour extension de la cuisine + réfection de la cloison du WC PMR dans la grande salle de restaurant.
- Dans la partie logement : Dans le logement n°1, modification des cloisons pour création d'une chambre et d'une salle de bain et installation d'un coin cuisine Dans le logement n°2, création d'une pièce d'eau et création d'une ouverture dans une cloison.

Il reste encore à effectuer :

- Remplacement des fenêtres vétustes et de l'ensemble des volets. Ragréage de certaines marches en molasse très usées.
- Dans la partie gîtes : remplacement des fenêtres vétustes.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 9 voix pour et 1 voix contre :

- Donne tous pouvoirs à M. le Maire pour signer les actes de cession du fonds de commerce en qualité de bailleur, et signer un nouveau bail aux charges et conditions autorisées ci-dessus,

- Autorise M. le Maire à prendre en charge la moitié des honoraires de rédaction du bail commercial, soit la somme de 810 euros TTC (soit 1350 euros HT/2),

- Autorise M. le Maire à faire effectuer les travaux restants nommés ci-dessus.

Vote : approbation à l'unanimité des membres présents moins une voix
Abstention : 0 | Contre : 1 | Pour : 9

III-Questions diverses

1).Synthèse du budget de fonctionnement

Thomas PELLOQUIN indique que la trajectoire suivie est bonne : il nous reste 30 000 euros ; des économies ont pu être réalisées sur l'énergie.

2) Point sur le remplacement de la Secrétaire de Mairie

Une première offre a été publiée en juillet et une seconde en septembre. A ce jour, 20 candidatures ont été reçues.
1 candidate a été retenue sur la première vague mais elle ne peut occuper le poste dans l'immédiat pour des raisons de santé.
Sur la deuxième vague, nous n'avons pas encore de candidature intéressante.
Dans l'attente, deux personnes ont été sollicitées : deux secrétaires de communes voisines vont intervenir chacune un jour par semaine pour pallier la vacance ; les élus ont été formés pour s'occuper des finances, de l'urbanisme, de l'état civil, de la tenue des conseils et du contrôle de légalité.

3) Exposition sur les Poilus

Monsieur le Maire présente le projet mené par une habitante du village qui a travaillé sur le destin des Murinois pendant la guerre de 14. Une exposition intitulée « Ceux de 14 à Murinais » sera inaugurée à l'occasion de la cérémonie du 11 novembre. L'exposition sera ouverte du 10 au 21 novembre à la Halle des Sports.

Plus personne ne prend la parole.
Fin de séance à 21h15.