



Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

18 Présents : M. Dominique BONNET, Maire - Mmes Caroline HALLE, Virginie SONJON – MM. Roger BOIS, Gilles FARRUGIA, Jean-François CLAPPAZ, Adjoint(e)s. Mmes Christine CARBONE, Marie-France CARRE, Nathalie THIBAUT- MM Jean-Franck BARONI, Laurent COQUET, Alexis ISAAC, Paul KLEIN, Daniel LEIFFLEN, Alain MAFFET, Stéphane MOUNIER, Jean-Baptiste PERIN, Jérôme VINTI.

09 Pouvoirs : Mesdames Véronique BRULEBOIS-VIOTTO (pouvoir à Christine CARBONE), Catherine FAVAND (pouvoir à Jean-Baptiste PERIN), Nadine HEILLIETTE (donne pouvoir à Alain MAFFET), Marie-Béatrice MATHIEU (pouvoir à Dominique BONNET), Anne-Marie SPALANZANI (pouvoir à Paul KLEIN) - Messieurs Claude BAUSSAND (pouvoir à Laurent COQUET), Patrick DESCHARRIERES (pouvoir à Jean-François CLAPPAZ), Michel PINERI (donne pouvoir à Marie-France CARRE), Xavier VIGNON (pouvoir à Roger BOIS).

02 Absentes non excusées : Mmes Laurence LE BARRILLEC, Flavie PARENDEL.

M. Arslan SOUFI – DGS, assiste également à cette réunion.

ooo

Ouverture de la séance à 20h30.

Le Maire, Président de l'assemblée, ayant constaté que le quorum est atteint, propose au Conseil municipal réuni en Mairie de désigner un secrétaire de séance.

M. Paul KLEIN est désigné comme secrétaire de séance.

Le procès-verbal du Conseil municipal du mardi 23 septembre 2025 est approuvé à l'unanimité des membres du Conseil municipal présents et représentés.

PROCES-VERBAL

Séance du CONSEIL MUNICIPAL du 21 octobre 2025

1. Budget principal – exercice 2025, DM 1 Der.

Rapporteur : Jean-François CLAPPAZ

Une décision modificative est une délibération qui vient modifier les autorisations budgétaires initiales, soit pour intégrer des dépenses ou recettes nouvelles, soit pour supprimer/corriger des crédits antérieurement votés. Elle doit comme le budget être présentée section par section et différencier nettement les dépenses et les recettes.

Pour cette fin d'année 2025, une dernière décision modificative est proposée à l'assemblée délibérante.

Section de fonctionnement

- Dépenses = 460 713.12 € (hors virement)
- Recettes = 755 149.06 €

Ce qui permet un virement à la section d'investissement de 294 435.94 €

Section d'investissement

- Dépenses = 243 760.95 €
- Recettes = 294 435.94 (virement) + 1 048 895.22 (nouvelles inscriptions)

Ce qui permet de diminuer l'emprunt d'équilibre de -1 099 570.21 €

Pour mémoire l'emprunt d'équilibre était inscrit (BP+BS) au total pour 5 644 473.32 €.

Remarque de Jean-François CLAPPAZ : le DOB et le budget 2026 prochainement discutés seront possiblement modifiés en fonction du résultat des élections municipales de mars 2026.

Remarque de Monsieur le Maire au niveau des recettes d'investissement : grâce à un énorme travail réalisé par Frédéric Penet nous avons pu obtenir une subvention de plus de 770 000 € de la part des fonds européens pour la reconstruction de la Maison Pour Tous. Un immense merci pour ce travail.

Question d'Alexis ISAAC : Quelle va être l'évolution du CFE (Contribution Foncière des Entreprises) en regard des orientations budgétaires nationales: Réponse de Jean-François CLAPPAZ : c'est un impôt recouvré par l'intercommunalité et correspondant à deux taxes : la CET (Contribution Economique Territoriale) et la CVAE (Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises) qui est bloquée actuellement par l'état et qui risque de ne plus être reversée aux intercommunalités. La promesse de l'état en compensation n'est ni pérenne ni assurée quant aux pourcentages de compensation. Ceci impactera sur les capacités de subvention des intercommunalités.

Questions d'Alain MAFFET :

Question : Le montant de la redevance reversée à l'EPAE pour l'utilisation de la piscine (189 525 €) est-il pour un ou deux ans ?

Réponse du Maire, de Jean-François CLAPPAZ et du DGS : il s'agit de discussions annuelles avec l'EPAE intégrant le nombre d'heures d'ouverture, les coûts de l'énergie et cette somme est le fruit d'une négociation avec la base militaire. Il s'agit bien du coût annuel.

Question : Dans les dépenses de fonctionnement pour la ligne Chap. 014 – Atténuation de produits le détail fourni en commentaire (149K€ + 221K€) n'est pas égal à la somme imputée (148K€).

Réponse d'Arslan SOUFI : il manque des lignes pour retomber sur la somme de 148 315 €. Le détail précis sera fourni à Alain MAFFET.

Question : Est-ce que le remboursement des assurances pour le sinistre du Pré de l'Eau est terminé ?

Réponse du Maire : les remboursements ne sont pas terminés mais les paiements sont étalés en fonction de l'avancement des travaux et de la présentation des factures.

Question : Pourquoi il y a annulation de la subvention municipale sur l'achat du terrain Gonzales ?

Réponse du Maire : il s'agit d'un terrain situé dans le centre bourg derrière l'ancienne gare du tram. Ce terrain a été préempté par l'état qui a donné sa préemption à la CDC Habitat. Les discussions sont en cours entre la CDC et le promoteur qui avait signé le compromis, ce qui explique le report de la subvention.

Question : Est-ce que l'emprunt d'équilibre de plus 4 500 000 € sera levé ?

Réponse du DGS : c'est une écriture comptable pour équilibrer les dépenses et les recettes. Toutes les dépenses prévues ne seront pas exécutées dans l'année et le budget de la commune sera capable d'absorber ces dépenses.

Le Conseil municipal à la majorité (4 abstentions : Alain MAFFET, Daniel LEIFFLEN, Nadine HEILIETTE, Stéphane MOUNIER) de ses membres présents et représentés approuve cette délibération.

Délibération n°01_01_2025_063

2. Garantie d'emprunt accordée à la SDH – Contrat de prêt n°177655 – le Triptik,

Rapporteur : Dominique BONNET

Pour financer l'acquisition en VEFA de 12 logements locatifs sociaux, au sein du programme immobilier « Le Triptik » situé 790 chemin de la Croix Verte à Montbonnot-Saint-Martin, la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) a décidé de contracter un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

La Société Dauphinoise pour l'Habitat sollicite la commune de Montbonnot-Saint-Martin afin qu'elle lui accorde sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement de l'emprunt n°177655 contracté, d'un montant de 1 539 295,00 euros

Il est proposé au Conseil municipal d'accorder la garantie de la commune de Montbonnot-Saint-Martin pour ce prêt, à hauteur de 50%.

Le Conseil municipal à l'unanimité de ses membres présents et représentés approuve cette délibération.

Délibération n°01_01_2025_064

3. Acquisition de deux locaux commerciaux – 600. Place Michel Geindre – Montbonnot-Saint-Martin,

Rapporteur : Dominique BONNET

L'un des deux locaux commerciaux qui était occupé par la pharmacie sur la place Michel Geindre, avant son déménagement, est à la vente.

Ce local aménagé de 134.9 m², présente un intérêt certain pour la commune afin de maîtriser l'implantation commerciale sur la place Michel Geindre et maintenir ainsi une diversité du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune.

Le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de l'Isère a évalué le local le 13 août 2025 à 320 000 €, avec une marge de d'appréciation de 10 % soit 352 000€.

Il est proposé au Conseil municipal que la commune se porte acquéreur de ce local au prix de 340 000 €. Les frais d'acte étant estimés à 6000 €, le budget global de l'acquisition du local serait ainsi d'environ 346 000€.

La commune aura, dès l'acquisition, la jouissance du local, les pharmaciens ayant quitté le local.

Il est par ailleurs précisé que la pharmacie s'étendait sur un deuxième local, détenu par la SCI ROMEO, et pour lequel la pharmacie SNC SERTORIO CALVAGRAC versait un loyer au titre d'un bail commercial.

Pour conserver l'unité du local dans sa superficie, et faciliter l'installation d'un commerce sur la place, il est également proposé au Conseil municipal d'acquérir ce deuxième local.

Le pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP de l'Isère a évalué le local le 22 septembre 2025 à 250 000€, avec une marge de d'appréciation de 10 % soit 275 000€.

Cependant, le propriétaire du second local ne souhaite vendre qu'à hauteur de 290 000€.

Compte tenu de l'importance stratégique pour la commune de détenir ses locaux contigus, et comme le permet la jurisprudence administrative, il est proposé au Conseil municipal que la commune se porte acquéreur de ce local au prix de 290 000€. Les frais d'acte étant estimés à 5000€ le budget global d'acquisition du second local serait ainsi d'environ 295 000€.

Ainsi, le coût global de l'opération s'élèverait à 641 000€.

Le bail commercial détenu par la SCI ROMEO au profit de la pharmacie SNC SERTORIO CALVAGRAC est toujours en cours. Il sera toutefois résilié pour la date de la réitération des présentes, afin que la commune ait la jouissance immédiate du local.

La jouissance immédiate des locaux permettra à la commune de les mettre à bail au profit d'un nouveau commerçant, pour lequel les négociations sont déjà en cours.

L'acquisition des deux locaux par la commune se fera sans condition suspensive particulière, et comportera toutes les clauses usuelles en pareille matière. Il est porté à la connaissance des conseillers une trame d'acte reprenant les clauses essentielles qu'inséreront les notaires rédacteurs des ventes.

Il appartient au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer les deux promesses unilatérales de vente au profit de la commune, les deux actes de ventes réitératifs et plus généralement tous les actes utiles pour la réalisation des deux acquisitions.

Introduction de Monsieur le Maire : les discussions avec la société CARREFOUR sont finalisées depuis le 20 octobre. Le bail commercial est en cours d'élaboration pour l'occupation des 2 locaux. La commune peut donc acheter ces surfaces sans condition suspensive pour maintenir une activité commerciale sur la place Michel Geindre.

Questions d'Alain MAFFET :

La minorité exprime ses réserves sur l'achat de ces deux locaux notamment sur celui de la SCI Romeo avec un prix de vente supérieur à celui conseillé par les Domaines. Les propriétaires de la SCI Romeo ne sont peut-être pas conscients des réalités de la valeur actuelle des locaux commerciaux.

Pourquoi ne pas attendre pour le deuxième local ? Elle regrette un manque de concertation en amont avec les habitants, l'usage futur de ces locaux aurait pu être différent.

Comprenant l'importance stratégique d'avoir le local de la SNC SERTORIO CALVAGRAC mais préférant attendre pour celui de la SCI Romeo, la minorité estime qu'il aurait été plus convenable d'avoir deux délibérations distinctes plutôt que d'engager sans attendre un bail commercial qui nous obligera pour de nombreuses années. Réponse de Monsieur le Maire : CARREFOUR souhaitait l'intégralité des locaux pour rentabiliser son implantation.

Les pharmaciens en 12 ans de location des locaux de la SCI Romeo n'ont jamais réussi à les acheter. Il aurait été donc dommage de laisser passer cette opportunité même avec un prix un peu plus élevé. Le but de la municipalité est d'éviter aux candidats l'investissement foncier dans un premier temps et de différer celui-ci dans un délai de 4 à 5 ans : revendre aux locataires si leurs activité marchande correspond à leur attente (exemple : la Brulerie des Alpes sur la Place Robert Schuman).

La mairie a appris par les pharmaciens qu'ils allaient signer un compromis de vente sur le local « pharmacie » avec un investisseur privé. Monsieur le Maire et Aurore PARIAT l'ont reçu dans le but de connaître la destination future de ce local, ce dernier n'avait à ce jour aucun prospect et prêt à le louer aux plus offrants quelques soit l'activité. Nous lui avons donc fait comprendre qu'il valait mieux qu'il abandonne la signature du compromis pour éviter de passer par une procédure de préemption.

Question de Marie-France CARRE : Est-ce qu'au sein de cette nouvelle entité commerciale un DAB est prévu ? Réponse de Monsieur le Maire : Non, les contraintes techniques de sécurité et d'assurance sont trop importantes.

Remarque d'Alexis ISAAC : son avis est mitigé sur le fond et critique sur la forme. Il regrette l'absence de concertation et le manque de mise en concurrence. L'arrivée de CARREFOUR peut mettre en péril la désartificialisation de la Place Michel Geindre avec la suppression possible de places de stationnement de la partie rond central (que ces 9 places). Réponse du Maire et de Jean-François CLAPPAZ : le réaménagement de la Place Michel Geindre est un projet du prochain mandat, comme le Conseil a choisi la reconstruction de l'école maternelle, aucun budget n'était prévu à ce jour pour la désartificialisation de la place. Remarque d'Alexis ISAAC : la concertation n'a pas été faite en amont. Réponse de Jean-François CLAPPAZ : les places de stationnement sont sur le domaine public et rien n'a été promis aux futurs locataires.

Remarque de Nathalie THIBAUT : Les riverains seront très heureux d'apprendre l'installation d'une supérette.

Remarque de Jean-François CLAPPAZ : une concertation est toujours très longue et les locaux risquaient de nous échapper. Alexis ISAAC indique que ceci aurait pu être fait en amont dès l'été, la date de déménagement de la pharmacie étant connue depuis longtemps.

Le Conseil municipal à la majorité (5 contre : Alexis ISAAC, Alain MAFFET, Daniel LEIFFLEN, Nadine HEILIETTE, Stéphane MOUNIER) de ses membres présents et représentés approuve cette délibération.

Délibération n°01_01_2025_065

4. Demande de subvention à la Communauté de Communes le Grésivaudan pour l'acquisition de deux locaux commerciaux – 600 place Michel Geindre à Montbonnot-Saint-Martin,

Rapporteur : Dominique BONNET

Le Conseil Municipal doit se prononcer au cours de ce Conseil municipal sur l'acquisition par la commune, de deux locaux commerciaux d'une surface de 134,9m² et de 90m² situés 600 place Michel Geindre à Montbonnot-Saint-Martin au prix de 340 000 € (auxquels s'ajouteront 6000 € de frais d'acte) pour le premier, et 280 000 € (auxquels s'ajouteront 10 000 € de frais d'agence et 5000 € de frais d'acte) pour le second, afin de maîtriser l'implantation commerciale sur la place Michel Geindre et maintenir ainsi une diversité du commerce et de l'artisanat de proximité dans la commune.

La Communauté de Communes le Grésivaudan accompagne les communes et participe au maintien de la vitalité des centres-bourgs à travers des fonds de concours. Elle propose notamment une aide à l'acquisition des murs ou fonds de commerce.

Il est proposé au Conseil municipal de solliciter le versement d'une aide pour l'acquisition de ces locaux commerciaux correspondant à 20 % du prix d'acquisition, plafonnée à 100 000 €.

Le plan de financement serait le suivant :

Financement	Montant
CC Le Grésivaudan	100 000 €
Autofinancement	541 000 €
Total	641 000 €

Remarque de Monsieur le Maire : nous n'avons ni fait de concertation ni d'appel à candidature. Le fonds de concours de la CCLG pour l'achat de locaux commerciaux se terminera en fin d'année. Il était donc très important de ne pas perdre de temps pour éviter de perdre 100 000 €.

Le Conseil municipal à la majorité (5 contre : Alexis ISAAC, Alain MAFFET, Daniel LEIFFLEN, Nadine HEILIETTE, Stéphane MOUNIER) de ses membres présents et représentés approuve cette délibération.

Délibération n°01_01_2025_066

5. Mandat spécial pour la participation de certains élus au salon des Maires et des Collectivités locales du 18 au 20 novembre 2025,

Rapporteur : Dominique BONNET

Le Salon des Maires et des Collectivités Locales (SMCL) qui se déroule à Paris, est le grand rendez-vous annuel des élus locaux.

Outre le Maire, qui se rend également au Congrès des Maires et des Présidents d'Intercommunalités qui s'y tient concomitamment, chaque année une délégation d'élus y participe.

Pour son édition 2025 qui se déroulera du 18 au 20 novembre inclus, Messieurs Gilles FARRUGIA, Jean-François CLAPPAZ, Roger BOIS adjoints au Maire, y représenteront la commune.

Il est proposé au Conseil municipal de donner mandat spécial aux élus cités afin de participer au Salon des Maires et des Collectivités Locales qui se déroulera à Paris, du 18 au 20 novembre 2025.

Question d'Alain MAFFET : Quelle utilité d'aller au congrès des Maires 6 mois avant les élections et pourquoi cette délibération est nouvelle ? Réponse de Dominique BONNET : La loi nous impose de prendre cette délibération et c'est la seule manifestation de l'année ou l'exécutif voit ses frais remboursés par la collectivité.

Question d'Alexis ISAAC : Quelle montant est prévu ? Réponse du DGS : ce qui est provisionné c'est les dépenses de l'année N-1.

Le Conseil municipal à la majorité (4 abstentions : Alain MAFFET, Daniel LEIFFLEN, Nadine HEILIETTE, Stéphane MOUNIER) de ses membres présents et représentés approuve cette délibération.

Délibération n°01_01_2025_067

Fin de la séance publique : 22h20

Le secrétaire de séance,
Paul KLEIN

Fait à Montbonnot-Saint-Martin,
les jour, mois et an susdits

Le Maire
Dominique BONNET

DB/AS/PK/MC – le 10 novembre 2025