



Conseil Municipal Procès-verbal de la séance du 24 mars 2018

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Jacques FERON, Maire.

Etaients présents :

Mmes M. : Jacques FERON, François VIDARD, Pierre REGNAULT, Bernadette PILLOUX, Olivier LE GUEVEL, Valérie DRIVAUD, Jean-Claude LEBOUR, Michel TRUBERT, Patricia TAMI-BAZZANE, Yannick PERIER, Dominique MAILLARD-GOSSEIN, Laure CHAUVET, Myriam PICHERY, Pier-Carlo BUSINELLI dans l'ordre de leur élection et installés dans leurs fonctions de conseillers municipaux

Absents représentés :

- Françoise MOUQUET représentée par François VIDARD
- Luisa DOS SANTOS PERES représentée par Jacques FERON
- Sladjana MARTINEAU représentée par Michel TRUBERT
- Jean-Michel RQUIN représenté par Laure CHAUVET
- Lucien BAZZANE représenté par Patricia TAMI-BAZZANE
- Eric EPIARD représenté par Valérie DRIVAUD
- Jean-Paul PASCAL représenté par Yannick PERIER
- Isabelle MACE représentée par Pier-Carlo BUSINELLI
- Agnès DREUX représentée par Myriam PICHERY

Ouverture de la séance à 11h05

Appel et constat du quorum

Désignation du secrétaire : Mr Pierre REGNAULT

Le procès-verbal de la séance du 1^{er} Février 2018 est approuvé à l'unanimité.

APPROBATION de l'ORDRE du JOUR

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

Décision du Maire :

Choix de l'entreprise pour le marché de travaux : Requalification de la voirie – enfouissement des réseaux - Rue de Franconville et rue Léopold Bellan

1. Droit de priorité et de préemption sur la maison forestière, présentation du projet

Le 19 janvier, nous avons reçu un courrier « exercice de vos droits de priorité et de préemption » pour un terrain cadastré d'une superficie de 1 400 m² où est édifiée la maison forestière. Je vous informe que le service des Domaines envisage de céder ce bien à 175 100 €.

Ce courrier inattendu, sincèrement on s'en serait bien passé, tout comme pour l'Auberge où nous avons utilisé le droit de préemption dans le but de sauver le commerce.

J'ai fait appel à Monsieur FIGEA, Architecte qui assiste la commune dans de nombreux projet (Salle Jacques Prévert, Bibliothèque, Maison Médicale, Auberge) pour réaliser avec l'association SOLIHA (agence du val d'Oise accompagnant les projets liés à l'amélioration de l'habitat) une étude de faisabilité pour réhabiliter à moindre coût la maison forestière en logements. Pendant 2 mois et après plusieurs réunions de travail, le coût du projet a été étudié avec minutie pour réaliser les travaux dans une enveloppe réaliste et acceptable. Il y a 8 jours encore, je n'avais pas pris la décision de prendre le risque de vous le présenter. Le projet n'était pas assez ficelé et me semblait trop cher.

Le projet serait financé par des emprunts à la Caisse de Dépôt et de consignation, à des taux réduits, et il est équilibré dès la 1^{ère} année : les loyers couvrant le remboursement du capital emprunté et le paiement des emprunts. De plus, la commune sera exonérée de la taxe foncière pendant 25 ans.

L'attribution des logements sera de la seule responsabilité de la Commune. Les seules conditions à respecter sont le niveau de ressources des futurs locataires.

Certains Saint-Martinois ont besoin de se loger à prix abordable.

Le seul chose qui me gêne est le recours à l'emprunt et la diminution de notre capacité d'emprunter dans le futur. Je ne suis pas en train de vous cacher les choses.

Monsieur Hellen, notre Trésorier Payeur, à notre demande, nous a réalisé une étude financière sur notre possibilité d'emprunter : "Concernant l'endettement, le plafond à ne pas dépasser est d'une année de produits réels de fonctionnement. En 2017, ceux-ci étaient de près de 3 Millions d'€ sur St-Martin-du-Tertre et l'encours de la dette d'environ 1,6Millions d'€. En théorie la commune pourrait donc encore s'endetter d'1,4 Millions d'€ mais j'observe une forte hausse des produits de fonctionnement sur le dernier exercice (+700K€), s'il y a eu des recettes exceptionnelles, il vaut donc mieux les déduire de ce montant. " En 2017, environ 400 000 € de recettes exceptionnelles ont été perçues très exactement 397 mille € provenant du budget assainissement, donc notre capacité d'endettement serait d' 1 Million d'€. Il faut emprunter 350 000 €, ce qui va imputer notre capacité d'emprunter temporairement du fait que deux emprunts seront terminés en 2018 et en 2021.

Ce projet de maison forestière doit être équilibré.

Les montants des loyers devront être :

- Logement à l'étage PLAI, loyer de 291,21 €/mois pour une personne seule ayant un revenu annuel entre 9 360 € et 12 848 € ou en couple 20 943 €
- Les 2 logements en rez-de-chaussée, loyers de 640,26 €/mois et de 620,16 €/mois pour une personne seule ayant un revenu annuel supérieur à 24 000 € et inférieur à 30 360 € ou en couple 45 375 €.

Monsieur le Maire lève la séance et donne la parole à Monsieur FIGEA pour une présentation technique.

Monsieur FIGEA : Le bâtiment est constitué d'une longère dont le logement est inoccupé depuis plusieurs années (5/6 ans). Il est constitué d'un bâtiment principal et d'une annexe. En partie arrière, cette longère redescend un peu plus bas par l'injonction d'un volume bâti qui a été réalisé postérieurement.

La structure est saine autant pour les murs que pour la toiture. Dans l'annexe il est possible de créer des locaux pour les poubelles et les vélos.

L'idée est de créer 3 logements, 1 à l'étage en PLAI, et au rez-de-chaussée 2 logements type F3 en PLS. Ils bénéficieront tous de jardin et de places de stationnement (2 par logement).

Un nettoyage à faire résultant de squats par les jeunes, mais rien de problématique.

L'escalier intérieur sera supprimé, car il existe un escalier extérieur permettant l'accès aux combles.

Le logement à l'étage fera 33,30 m², surface dont le plafond est au-dessus de 1 m 80.

Le plan d'aménagement serait de créer, en partant de la gauche, un 1^{er} logement avec une surface séjour-salon, cuisine en partie arrière et en liaison directe depuis le séjour. Vous auriez 2 chambres et une salle de bain. Le jardin associé serait le terrain situé en partie arrière.

Pour le 2^{ème} logement du RDC, on utiliserait l'entrée existante permettant l'accès à une zone séjour-salon-cuisine intégré avec une salle de bain et 2 chambres. Actuellement, ces logements sont prévus accessibles aux personnes à mobilité réduite. Mais ce n'est pas une obligation.

A l'étage, l'accès se ferait par l'escalier extérieur donnant sur une cuisine, puis sur une grande enfilade d'une pièce à vivre de 25 m² (surface au-dessus de 1 m 80). Et en continuité, une salle de bain avec un espace dressing qui serait aménagée.

C'est un projet assez simple, et je vous confirme que la structure est saine. Nous sommes partis sur une isolation intérieure mais elle est aussi envisageable par l'extérieure. L'idée est de garder les ouvertures existantes et de ne créer que deux châssis de toit pour le logement de l'étage.

Madame DRIVAUD : le montant des travaux ?

Monsieur FIGEA : Il est estimé à 150 000 € HT.

Madame DRIVAUD : Juste une estimation ?

Monsieur FIGEA : Le projet est au niveau de l'avant-projet sommaire, mais nous resterons très vigilants à rester dans l'estimation. Etant donné que la structure est saine pour les murs et la toiture, juste la réalisation des châssis de toit. Il existe une isolation thermique faite il y a 5-6 ans, à vérifier sa conformité, mais nous n'avons pas les mêmes obligations thermiques de l'article 2012 puisque nous sommes dans un bâtiment existant. L'idée est d'avoir un chauffage individuel.

Monsieur BUSINELLI : si je peux me permettre vous dites que tout est parfait. La structure est bonne mais il y a pas mal d'inconnu. Ce que je voudrais savoir c'est comment vous avez estimé les travaux à 150 000 € parce que en rénovation 144 m², 1 000 € /m² pour de la rénovation.

Monsieur FIGEA : aujourd'hui vous construisez 1 maison individuel pour 1 300 €/m². La structure est saine, nous ne prévoyons que le rajout de deux velux et la suppression d'une cheminée. Pour le reste, l'isolation du RDC, il existe un doublage qui permettra d'intégrer les équipements techniques. Si nous envisageons un doublage une isolation par l'extérieur, ce serait dans des conditions économiques équivalentes.

Monsieur VIDARD : M FIGEA est ce que vous avez réalisé les études de diagnostic, les différents diagnostics techniques notamment au niveau de plomb. Nous sommes dans un bâtiment ancien.

Monsieur FERON : le bâtiment ne nous appartient pas.

Monsieur VIDARD : d'accord, donc aujourd'hui on ne connaît pas

Monsieur FIGEA : le projet est hors diagnostic, je n'en ai pas.

Monsieur VIDARD : donc on peut éventuellement avoir la mauvaise surprise de la présence d'une peinture plomb dans cette bâtisse. Et il y a aussi l'amiante.

Monsieur FIGEA : nous n'avons pas identifié d'amiante, mais il faut vérifier.

Monsieur VIDARD : parce que nous avons eu de mauvaises surprises dans plusieurs bâtiments. A chaque fois, nous avons eu de l'amiante. Donc, quand on voit l'augmentation des coûts à cause de l'amiante car aujourd'hui ces travaux de traitement sont très onéreux. C'est une possibilité qui devrait augmenter le budget de 150 000 €.

Monsieur FIGEA : je ne peux vous dire le contraire, mais l'étude menée indique que nous sommes dans un budget cohérent hors diagnostics. Nous avons regardé attentivement, nous n'avons pas identifié d'amiante.

Monsieur VIDARD : on ne risque pas d'avoir une surprise aussi au niveau de la nature des tuiles. Est-ce que nous sommes sûres que les tuiles sont en terre cuite.

Monsieur Regnault : c'est de l'ancienne tuile de Beauvais.

Monsieur VIDARD : J'ai une remarque au sujet de l'appartement du haut parce que il y a un handicap au sujet de l'escalier qui était de secours et il est en fer. Il n'est pas forcément pratique pour accéder à l'étage, pas très esthétique non plus. Je suis partagé pour une utilisation quotidienne. Il y a aussi l'effet couloir car si on regarde bien la surface habitable réel c'est bien un couloir de 2 m 10 de large. Il n'y a pas de fenêtres, le seul éclairage naturel est les velux. Nous allons faire quelque chose d'affreux.

Monsieur FIGEA : Les velux nous les avons descendu au maximum de manière à ce qu'il y ait une visibilité, une vue à travers. L'Architecte des Bâtiments de France refuserait que les velux soient trop près du faitage.

Quand on voit la pièce, on est surpris par le volume. On a une surface habitable assez faible, on a des pieds droits de 1 m mais on a quand même une belle surface.

Monsieur VIDARD : ma crainte, malgré le loyer de 290 €, c'est un grand va et vient de locataires car les gens ne vont pas s'y plaire dans cet environnement un peu borgne, sans visibilité avec un éclairage par des velux en hauteur.

Monsieur FERON : c'est un fait on ne fait pas sa vie dans un espace comme ça.

Monsieur VIDARD : j'ai peur qu'il y a un grand « turn over » de locataires avec toutes les conséquences.

Monsieur FERON : pour ceux qui ont habité à la Tour comme moi pendant 8 mois dans un studio, j'étais bien content, au début de ma vie de jeune marié d'avoir un logement. C'est une évidence, il y aura un turn over. Ce sont des jeunes qui loueront 1 an ou 2 maximums. Ce sera leur 1^{er} logement.

Madame DRIVAUD : les logements en location, à chaque changement de locataire nous devons faire des travaux de réfection.

Monsieur VIDARD : A chaque changement de locataire, on risque d'avoir des travaux de réfection.

Monsieur FIGEA : sur ce point des travaux de réfection, l'étude financière a prévu à partir de la 5ème année une provision pour les réaliser.

Pour les travaux, SOLIHA et moi avons prévu dans le coût les diagnostics techniques et un aléa de 5% hors raccordement.

Monsieur VIDARD : il vaut prévoir en plus les raccordements

Monsieur FIGEA : ils sont budgétisés simplement ils ne figurent pas dans le montant des travaux. Celui-ci est uniquement affecté au bâtiment. Je vous confirme que cette bâtisse est saine et en bonne état, en état d'usage. Au bout de 5 ans sans occupation, nous n'avons pas de traces de moisissure. Dans l'étude, il est prévu des provisions pour travaux à partir de la 5ème année.

Pour présenter un dossier aux services de l'Etat, une condition impérative : il doit être équilibré financièrement. De plus, il est prévu un taux de vacance de 3 %.

Monsieur FERON : c'est un point important l'étude a été réalisé avec l'impératif de l'équilibre financier. Pour le turn over, nous avons les constats et les cautions pour les remises en état.

Monsieur VIDARD : les cautions seront faibles avec un loyer de 290 €. On ne va pas très loin dans les travaux.

Madame DRIVAUD : vous dites que la prévision budgétaire : les loyers couvrent les dépenses annuelles mais si les locataires rencontrent des difficultés à payer leurs loyers. Comment fait-on ?

Monsieur FERON jusqu'à maintenant sur les 17 logements que la commune loue, on rencontre qu'une seule difficulté pour un défaut de paiement. Une procédure d'expulsion est en cours. Le locataire sera expulsé à la fin du mois avec poursuite sur salaire. Actuellement il nous doit 15 000 €.

M Pinel : le dernier avantage c'est que nous avons un Trésor Public derrière nous. Il a des moyens de pression plus importants que dans le privé.

Madame DRIVAUD : Pression ou pas, s'ils ne peuvent pas payer, ils ne payent pas.

Monsieur VIDARD : Ce que je vois dans les prévisions : un terrain de 1 400 m² divisé pour les 3 locataires. Cela va engendrer une charge d'entretien supplémentaire pour la Mairie sur ce terrain en zone forestière. Il y a des haies, de la pelouse, les parkings à créer : de l'entretien au quotidien. Aujourd'hui on ne peut pas tout faire sur Saint-Martin. On sous traite une partie de nos espaces vert. Ce coût est-il prévu dans le calcul aboutissant à un gain. Actuellement au Fontenelle, cela coûte 5 000 €/an. Après vérification 4 817.50 euros.

Monsieur FERON : c'est un faux sujet. Nous avons des agents techniques qui travaillent très bien. Ils font des boulots très spécifiques et chaque fois ils ont à cœur de le faire. L'entretien du terrain, c'est une ½ journée de temps en temps. Cela ne va pas paupériser la commune.

Monsieur FERON rouvre la séance et remercie Monsieur FIGEA pour son exposé.

3 éléments que je n'ai pas abordé qui me semblent important.

La commune sera exonérée de la taxe foncière pendant 25 ans.

Cela permettra de créer 12 emplacements de stationnement qui profitera au tourisme, au commerce (Auberge) et aux cérémonies religieuses, commémorations au monument aux morts, cimetière etc.... Actuellement, le stationnement est anarchique car il n'existe pas assez d'emplacements pour stationner.

Si nous ne saisissons pas l'occasion d'acquérir ce bien, une fois qu'il sera mis aux enchères nous ne serons plus prioritaires car hors zone DPU et le montant risque d'être plus élevé. En outre on s'expose à l'achat du bien par une personne qui le transformera en très petits logements avec des loyers excessifs.

Monsieur VIDARD : depuis le début du débat, ce qui me gêne c'est que j'ai souvent entendu le mot risque. Je trouve que l'estimation de Monsieur FIGEA a été tirée vers le bas. C'est loin de son estimation d'origine donc un risque de découvrir des surprises lors des travaux. Et dans le cadre des marchés publics, nous ne sommes pas certains que les entreprises répondront en-dessous de l'estimation. Comment allons-nous financer les surprises. Et l'expérience que j'ai pour les travaux réalisés sur la commune. Nous avons toujours de mauvaises surprises. Donc ma question est de savoir comment nous allons gérer la surprise éventuelle.

Monsieur FERON : Pour les projets menés que ce soit la Mairie et la bibliothèque, nous étions dans de vieux bâtiments en mauvais état. Même si ce bâtiment n'a pas été habité depuis quelques années, il est sain et nous pourrions presque le louer dans l'état en remettant le chauffage.

Monsieur PERIER : les places de parkings prévus sont-ils publics ou des places sont prévues pour les locataires.

Monsieur FERON : ce sont bien du parking public, le stationnement des locataires est prévu devant le bâtiment à l'intérieur de la propriété.

Monsieur PERIER : si on fait l'acquisition et qu'on s'aperçoit au bout de quelques années que c'est trop compliqué, pourrions nous revendre

Monsieur FERON : je ne pense pas que se sera compliqué et ne vois pas l'intérêt.

Monsieur VIDARD : ma dernière crainte c'est au niveau de l'endettement. Avec cette opération notre capacité d'emprunt sera de 650 000 €, cela signifie que pendant plusieurs années nous ne pourrions plus emprunter pour améliorer certaines infrastructures, construire de nouveaux équipements sportifs qui relèvent des projets très onéreux. Cela va nous fragiliser car nous aurons un taux d'endettement important.

Monsieur FERON : j'ai abordé ce point en début de séance. C'est le seul point qui me gêne.

Intervention du groupe des élus d'opposition :

Monsieur BUSINELLI souligne le fait qu'aujourd'hui 24 mars 2018, cela fait 35 ans qu'il a été élu conseiller de notre collectivité.

Que ce ne sont pas les contacts des 2 élus de la majorité qui vont influencer sa décision et, par là même, celle de ses collègues.

Nous n'avons aucunement à nous immiscer dans les problèmes de l'équipe majoritaire, seul l'intérêt pour les Saint-Martinois anime nos décisions.

Bien que souvent vilipendés par les élus de la majorité pour tous les logements sociaux que les municipalités précédentes ont réalisés sur notre commune, nous apprécions cette nouvelle volonté de logement social, d'autant qu'il s'agirait de logements pleinement gérés par la commune et pour ses habitants.

Donc, en ce qui concerne le projet qui nous est présenté, il nous semble qu'il va dans le bon sens, dans l'intérêt des Saint-Martinois. De plus il s'inscrit dans la philosophie que nous avons toujours défendue, à savoir créer des logements qui permettent à tous de se loger.

Toutefois, nous sommes défavorables à la réalisation d'un nouvel emprunt de 350 000,00 € qui va augmenter l'endettement de la commune : il nous semble que l'emprunt déjà réalisé de 809 000,00 € qui devait servir pour les nouveaux projets, doit largement suffire à financer ce projet et nous tenons à rappeler que la recette exceptionnelle en 2017 du budget assainissement vers le budget communal de 397 000 € est dédiée à la création d'une Maison Médicale.

De plus, si les 3 logements étaient des PLAI, la subvention obtenue serait de 60 000 €, soit 40 000 € en plus, ce qui se traduirait par une avance de loyer de 18 ans et le montant du projet réduit d'autant.

Monsieur FERON : je crois que tout le monde a eu à cœur de s'exprimer. Il faut laisser la parole à tous pour que toutes les opinions s'expriment.

Monsieur VIDARD soumet à l'assemblée le vote secret pour ce projet. 7 membres approuvent la proposition, représentant plus d'un 1/3 des membres présents. (M VIDARD, M LE GUEVEL, Mme DRIVAUD, Mme CHAUVET, Mme BAZZANE, M TRUBERT, M PERIER).

RAPPORT DE PRESENTATION :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2241-1

Vu l'article L. 240-1 du Code de l'Urbanisme, créant un droit de priorité en faveur des collectivités titulaires du droit de préemption, que ce droit ait été voté ou non, sans limitation d'aire géographique, quelle que soit l'emplacement du bien de l'Etat, même hors zone urbanisée et hors ZAC.

Considérant le courrier de la Direction Générale des Finances Publiques, Missions domaniales, proposant l'acquisition d'un bien immobilier de l'Office National des Forêts, cadastré B 1-1653-1654 d'une superficie de 1400 m² édifié d'une Maison Forestière pour 175 100 €.

Considérant l'Avant-Projet Sommaire élaboré par M FIGEA, architecte et SOLIHA, 1er acteur associatif du secteur de l'amélioration de l'Habitat

Considérant que le projet prévoit la réorganisation en logements individuels groupés :
2 au rez-de-chaussée en Prêt Locatif Social, logement 1 : 58,6 m² et logement 2 : 56,5 m²
1 à logement en Prêt Locatif Aidé d'Intégration: 33,3 m²

Considérant que les prévisions des loyers couvrent les prévisions de dépenses annuellement (capital et intérêt dès la 1ère année), et que l'opération est bénéficiaire à la fin du remboursement des emprunts

Considérant la possibilité de bénéficier de prêts bonifiés de la Caisse de Dépôt et de Consignation :

- Logement PLAI : Prêt de 19 293,51 € pour l'acquisition et Prêt de 41 984,03 € pour les travaux au taux variable actuel de 0,55 %, simulé à 1,05 % pour l'emprunt, indexé sur le taux du Livret A sur une durée de 20 ans
- Logement PLS : Prêt de 140 011,49 € pour l'acquisition et Prêt de 145 115,97 € pour les travaux au taux variable actuel de 1,86 %, simulé à 2,06 % pour l'emprunt, indexé sur le taux du Livret A sur une durée de 25 ans

Considérant la possibilité de création de 12 emplacements de stationnement public,

Après en avoir délibéré, Le Conseil municipal, à bulletin secret 10 contre, 2 abstentions et 11 pour

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acquisition d'un bien immobilier de l'Office National des Forêts, cadastré B 1-1653-1654 d'une superficie de 1400 m² édifié d'une Maison Forestière pour 175 100 €.

AUTORISE Monsieur le Maire à poursuivre le projet et à signer tous les documents nécessaires à sa réalisation

Questions diverses :

Monsieur BUSINELLI : Pourquoi n'y a-t-il pas eu cette année de commémoration officielle du 19 mars 1962 (fin de la guerre d'Algérie) comme cela a toujours été fait depuis 50 ans par la municipalité ?

Monsieur FERON : Etant natif de Saint Martin et depuis mon enfance j'ai très souvent été présent aux commémorations car j'ai beaucoup de respect pour les anciens combattants entre autres d'Algérie, mon frère y était en tant qu'appelé A ce sujet je ne fais aucune distinction politique et depuis ma prise de fonction j'ai continué à célébrer cette cérémonie.

Cependant, l'année dernière, lors de cette cérémonie, le hasard a voulu que je croise M Dufour. Je lui ai tendu la main et lui ai demandé si aujourd'hui, en ce jour de commémoration, il me serrerait la main. Il m'a répondu par la négative et lorsque je me suis retourné il m'a dit : « je t'emmerde ». Au-delà de ma personne, il a insulté le Maire qui représente la Commune.

J'ai informé le président local de la FNACA Monsieur Desclos ainsi que le président Départemental et National. Concernant cette commémoration, l'Etat préconise deux dates : le 19 mars ou le 5 décembre. J'ai décidé qu'elle aura lieu le 5 décembre pour commémorer l'abnégation des combattants de la guerre d'Algérie.

Mme Pichery : Mon père ancien combattant, il sera content d'entendre que pour des histoires de clocher on change la date d'une cérémonie.

Monsieur FERON : Avant de prendre ma décision, j'ai attendu le dernier moment. Un peu de compassion dans la lettre de Monsieur Desclos aurait pu faire pencher la balance, mais rien.

Se faire insulter, dans le cadre de ses fonctions, je ne le souhaite à personne. Il en va de la dignité humaine et surtout lors d'une cérémonie en mémoire des morts pour la France.

Monsieur DESCLOS : je l'ai juste entendu élever la voix, c'est vos histoires je ne prends pas parti.

Madame PICHERY : une personne a été verbalisée pour un stationnement sur le trottoir. Elle exerce la profession d'infirmière.

Monsieur FERON : cette personne n'a pas été verbalisée, elle n'a pas été enregistrée informatiquement. Je l'ai rencontré en Mairie pour lui expliquer qu'elle pouvait stationner rue Gabriel Péri et éviter de se garer carrefour de la Croix, sur un trottoir ; un trottoir est fait pour les piétons.

Madame PICHERY : A quoi ça sert de verbaliser si la contravention n'est pas enregistrée.

Monsieur FERON : on se laisse un temps de réflexion, nous sommes dans un village.

Séance levée à 13h45

Le Maire,
Jacques FERON