



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 janvier 2020 A 20 HEURES 30**

Nombre de conseillers	Date de la convocation : 24/12/2019
En exercice : 31	
Présents : 27	Affichage de la convocation : 31/12/2019
Pouvoirs : 4	
Votants : 31	Affichage du compte rendu : 07/01/2020
Présents : MM. JULLIEN Daniel, MAZURAT Raymond, MALOSSE Daniel, LARGE Philippe, Mme DUMORTIER Béatrice, M. DUPLAT Gérard, Mme CHARVOLIN Danielle, M. COQUARD Henri, Mme LANSON- PEYRE DE FABREGUES Anne, M. GERARD Daniel, Mme BERTHILLON Chantal, MM. WILLEMIN Edouard, RAMBAUD Gerbert, BOUKACEM Safi, DEROZARD Olivier, Mmes HIMEUR Fatima, ARNAUD Sandrine, M. GILLET Rémi, Mme CHAMARIE Joëlle, M. BEAU Olivier, Mmes BERNY Carine, DE JERPHANION Marianne, M. ANDREYS Paul, Mmes NEMOZ Béatrice, TURPANI Solange, CROZIER Marie-Louise, FROMM Ghislaine.	
Absents ayant remis pouvoir:	
Mme DURAND Aline donne pouvoir à M COQUARD Henri, M MOREAU Jean- Jacques donne pouvoir à Mme CHAMARIE Joëlle, Mme RAZY donne pouvoir à M LARGE Philippe, Mme HECTOR Geneviève donne pouvoir à M MALOSSE Daniel.	
Absents ou excusés :	
Néant	

M BOUKACEM Safi est nommé secrétaire de séance (article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales)

Approbation du compte-rendu de la séance du Conseil municipal du 16 décembre 2019 à l'unanimité des membres présents à cette séance.

Délibération n° 2020 01 06-n° 01 : FONCIER - Approbation de l'opération d'acquisition et d'aménagement d'un bien immobilier.

Dans le cadre de ses obligations imposées par l'article 55 de la loi SRU, la commune de Vaugneray est tenue d'atteindre en 2025 un nombre de logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales. Au 1^{er} janvier 2018, on comptabilise 279 logements sociaux, soit 12,08 % du nombre de résidences principales.

Pour se rapprocher de l'objectif de 25%, la commune de Vaugneray s'est engagée dans une politique volontariste de développement de l'habitat. Elle mène ainsi des opérations soit de construction neuve, soit d'acquisition-amélioration en vue de structurer son offre de logements.

En particulier, la commune développe en centre-bourg, lieu de proximité immédiate des équipements publics, commerces et services, une offre de logements en direction des jeunes ménages et des personnes âgées. Au vu de la configuration du centre-bourg, les opérations d'acquisition dans le parc de logements existants sont privilégiées. A titre d'exemples, la commune a acquis récemment des biens en centre-bourg en vue de leur transformation en logements sociaux

- Acquisition logements, rue du Rozard – projet de transformation en 3 ou 4 logements,
- Acquisition ancien office notarial – projet de création de 3 logements PLUS et 1 logement PLAI.

La commune a donc pour projet de poursuivre l'acquisition de biens dans l'existant afin de créer des logements sociaux en centre-bourg.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'un bien immobilier cadastré AC 344 sis 17, place du Marché a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner au prix de 450 000 € le 9 novembre 2019. L'immeuble se compose de caves, d'un rez-de-chaussée à usage commercial et



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 janvier 2020 A 20 HEURES 30**

de trois étages à usage d'habitation et de combles. Ce bien d'une surface de plancher d'environ 120 m² utiles par niveau permettrait la création de 6 logements pouvant faire l'objet d'un conventionnement social en PLUS et PLAI.

Après avoir rappelé le contexte, Monsieur le Maire explique que la commission d'urbanisme a étudié avec attention la déclaration d'intention d'aliéner lors de sa séance du 2 décembre 2019. Elle a émis un avis favorable à l'exercice du droit de préemption.

Les photographies des pièces de l'immeuble sont projetées en séance.

Madame Solange TURPANI demande quelle est la hauteur sous plafond.

Environ 2m70 répond Monsieur le Maire.

Il ajoute que les combles de l'immeuble ne sont pas aménagés mais présentent l'intérêt de disposer d'ouvertures.

Monsieur Raymond MAZURAT, Maire-délégué, fait remarquer qu'il est sans doute plus simple d'aménager un plateau.

Monsieur le Maire informe le conseil que le rez-de-chaussée est loué pour un montant d'environ 600 € mensuel. L'intérêt de la configuration des lieux réside dans la possibilité de créer dans la cage d'escalier un ascenseur permettant alors de rendre les étages accessibles aux personnes âgées ou à mobilité réduite (PMR).

Madame Marie-Louise CROZIER demande si le revêtement est particulier.

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit de bois.

Il n'a pas noté de défaut apparent lors de la visite. La toiture est ancienne mais en bon état. La façade côté intérieur mériterait des travaux.

Monsieur Gérard DUPLAT, adjoint aux travaux confirme que l'immeuble a l'air en bon état. Il souligne l'inconvénient du manque d'ouvertures.

Monsieur Gerbert RAMBAUD souhaite connaître le montant des loyers actuels des logements.

Monsieur le Maire l'informe que les logements sont vacants.

Madame Anne LANSON- PEYRE DE FABREGUES, adjointe à la communication demande confirmation du montant du loyer du commerce.

Monsieur le Maire rappelle que le loyer est d'environ 600 €.

Madame Anne LANSON- PEYRE DE FABREGUES trouve le loyer particulièrement abordable par rapport aux loyers des autres commerces.

Monsieur Gérard DUPLAT confirme en comparant ce montant avec le loyer de la boulangerie fixé à 850 €.

Monsieur le Maire revient sur les travaux à mener dans cet immeuble. Ainsi, il explique que des travaux d'isolation des fenêtres seront certainement à prévoir. Il est difficile de chiffrer les travaux à réaliser après seulement une visite du bien. Néanmoins, une estimation à 400 000 - 500 000 euros lui paraît crédible.

Monsieur Gérard DUPLAT chiffre à 400 000 € les travaux dans les logements et à 100 000 € la pose d'un ascenseur. Il précise que le changement des dix fenêtres est estimé à 15 k€ soit 1500€ / fenêtres.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 janvier 2020 A 20 HEURES 30**

Madame Anne LANSON- PEYRE DE FABREGUES ajoute que ces travaux permettraient la création de 6 logements.

Monsieur Gerbert RAMBAUD s'interroge sur le type de chauffage.

Monsieur le Maire répond que l'immeuble est raccordé au gaz mais qu'il n'a pas accès à toutes les informations. Il appartiendra à l'architecte de définir les modalités techniques. Il a néanmoins des doutes sur l'avantage du chauffage collectif en prenant pour exemple les difficultés de gestion rencontrées à la Visitation.

Monsieur Daniel MALOSSE, adjoint aux finances présente l'équilibre de l'opération à partir d'un document projeté en séance.

Il explique que l'emprunt sera réalisé auprès de la caisse des dépôts et des consignations. Cette dernière propose des taux révisibles indexés sur le livret A, les annuités peuvent donc varier. Néanmoins, la simulation du tableau d'amortissement du prêt pour financer l'opération est basée sur un taux à 1,5% donc plutôt une hypothèse basse. Ce qui permettrait d'avoir un loyer de 6,25 €/le m².

Monsieur le Maire explique que l'opération d'achat de ce bien immobilier se décomposera avec pour la partie logements 330 000 € et pour la partie commerce de 120 000 €. Une subvention pourrait être attribuée d'environ 40 000 €.

Monsieur Gerbert RAMBAUD ajoute que les travaux d'entretien ne sont pas intégrés.

Madame Solange TURPANI explique qu'en prenant en compte les éventuels travaux, on arrive à un coût moyen par appartement de 120 000 €, soit une moyenne de 50 € le m².

Le rapport qualité –prix est incontestablement très intéressant et cette opération est crédible. Elle conclut en affirmant que dans un contexte de spéculation immobilière, il relève de la mission même des conseillers municipaux de mener ce type d'opération pour permettre à tous d'accéder à un logement.

Monsieur Safi BOUKACEM poursuit en ajoutant qu'il est important de maîtriser l'urbanisme du centre-bourg. Il se souvient des mots de Monsieur le Maire lors des vœux et croit à la nécessité de maintenir un centre-bourg dynamique. Répondre aux obligations de la commune en matière de logements sociaux est un enjeu important.

Il explique que l'acquisition d'immeubles représente un coût pour la commune mais également un investissement à long-terme. Il fait d'ailleurs remarquer que certaines nomenclatures comptables (Instruction budgétaire et comptable M57) prennent en compte le patrimoine bâti de la collectivité.

Madame Carine BERNY ajoute que la conclusion est donc qu'il s'agit d'un bon achat et constate l'assentiment sur ce point de l'ensemble des conseillers.

Monsieur Olivier BEAU confirme qu'il est d'accord avec ce projet bien différent de la précédente acquisition. Il explique que s'il a eu l'occasion de faire part de son désaccord sur l'opportunité d'acquérir l'ancien office des notaires, il est sur ce projet-là d'accord pour approuver l'opération.

Monsieur Gérard DUPLAT explique que si la vente aboutissait sur ce bien, l'acquéreur ne serait tenu de créer qu'un seul logement.

Monsieur le Maire rectifie en expliquant qu'aucune obligation ne s'imposerait à l'acquéreur puisque les logements existent déjà. Il a modestement tenté d'expliquer cet enjeu lors des vœux.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 janvier 2020 A 20 HEURES 30**

Madame Solange TURPANI en profite pour remercier Monsieur le Maire de la qualité de son intervention, de son discours positif et de la justesse des mots lors de la cérémonie des vœux.

Madame Marie-Louise CROZIER demande si la commune aura la maîtrise de l'attribution des logements.

Monsieur le Maire confirme.

Madame Sandrine ARNAUD, conseillère déléguée à la jeunesse s'interroge sur la pertinence d'installer un ascenseur au nom de la sobriété énergétique.

Monsieur le Maire répond que l'immeuble de par son emplacement est idéal pour permettre l'aménagement de logements accessibles à des personnes à mobilité réduite. Il prend pour exemple le dossier en attente d'une mère handicapée avec ses trois enfants qui peine à trouver un logement social accessible.

Monsieur Gerbert RAMBAUD reconnaît que cette acquisition représente un coût sur le budget de la commune mais permettra de réduire les sanctions applicables en cas de non-respect des objectifs de la loi SRU.

Monsieur le Maire nuance le coût du logement social sur le budget principal puisque les premières opérations permettent aujourd'hui de dégager des recettes. Il constate néanmoins que ces opérations s'équilibraient plus facilement.

Pourtant, les taux d'emprunt étaient beaucoup plus élevés s'étonne Monsieur Gerbert RAMBAUD.

Monsieur le Maire répond que les loyers des logements sociaux n'ont pas suffisamment augmenté.

Madame Carine BERNY s'intéresse aux travaux à mener, notamment aux travaux d'isolation thermique. Elle demande si un diagnostic a été réalisé.

Monsieur le Maire répond qu'il n'a pas accès à ce diagnostic, s'il existe et qu'il s'agira de travaux d'isolation intérieure.

Madame Marianne DE JERPHANION demande si le commerce sera maintenu.

Monsieur le Maire confirme en précisant comment les locaux sont utilisés actuellement par le commerce. Il montre sur les plans projetés l'emplacement où pourrait être créé l'ascenseur. Il insiste sur la nécessité d'avoir des logements accessibles en centre-bourg. Il revient sur l'acquisition récente de l'ancien office notarial. La configuration de l'immeuble ne permet pas l'accès par des personnes âgées ou à mobilité réduite.

Madame Joëlle CHAMARIE confirme que cette opération est plus intéressante que celle de l'acquisition de l'ancien office des notaires.

Pour Monsieur Safi BOUKACEM, il s'agissait dans l'opération de l'office notarial de favoriser le développement de commerces dans le centre-bourg.

Madame Solange TURPANI regrette que la spéculation immobilière de certains promoteurs rende aujourd'hui impossible l'accès à un logement aux jeunes ménages à Vaugneray. Il appartient aux conseillers municipaux de permettre à chacun d'obtenir un logement décent.

Monsieur Gérard DUPLAT pose la question des places de stationnement affectées aux futurs logements.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 janvier 2020 A 20 HEURES 30**

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'un problème récurrent sur la commune.

Monsieur Safi BOUKACEM remarque que le départ de l'office notarial a permis de récupérer des places de stationnement.

Monsieur le Maire confirme et explique, qu'installé au parc d'activité de la Maison Blanche avec 39 places de stationnement, l'office manque de places.

Le Maire a reçu délégation pour exercer au nom de la commune le droit de préemption après avis de la commission d'urbanisme. Lors de sa séance du 2 décembre 2019, la commission a donné son avis favorable à une procédure de préemption. Le délai de préemption a été prorogé le temps de la visite du bien et expirera le 19 janvier 2020.

Au vu des plans et compte tenu de l'envergure de l'opération, il est demandé au conseil municipal d'approuver l'opération de création de logements sociaux dans cet immeuble en inscrivant ce projet dans sa politique d'aménagement du centre-bourg.

Le Conseil municipal, **par 31 voix pour (unanimité des suffrages exprimés) confirme** la nécessité de créer des logements sociaux à proximité immédiate du centre-bourg notamment pour favoriser l'accès à un logement des jeunes ménages et des personnes âgées ou à mobilité réduite ; **approuve** l'opération de création de logements sociaux dans l'immeuble situé au 17 place du marché; **dit que** les crédits sont prévus au budget.

Délibération n° 2020 01 06-n° 02 : MARCHES PUBLICS - Construction d'un bâtiment scolaire – attribution des marchés de travaux.

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de la construction d'un bâtiment scolaire, une consultation a été lancée selon une procédure adaptée conformément aux articles L.2123-1 et R.2123-1 et suivants du code de la commande publique.

Par délibération du 16 décembre 2019, le conseil municipal a décidé d'attribuer lesdits marchés publics aux entreprises ayant présenté l'offre économiquement la plus avantageuse au vu du rapport d'analyse des offres.

Ainsi, le lot n°3 MACONNERIE a été attribué à l'entreprise SOMALEF.

Conformément au règlement de la consultation, l'entreprise ne peut être considérée comme définitivement attributaire qu'à la condition de produire dans un délai imparti les documents attestant qu'elle a satisfait à ses obligations fiscales et sociales. Or, ces documents n'ont pas été transmis, l'offre de l'entreprise SOMALEF doit donc être rejetée.

Il est proposé au conseil municipal d'attribuer le marché à l'entreprise PAILLASSEUR dont l'offre est classée immédiatement après celle de l'entreprise SOMALEF.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et L. 2122-21,
Vu le code de la commande publique, notamment ses articles L.2123-1 et R.2123-1 et suivants,



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 6 janvier 2020 A 20 HEURES 30**

Le Conseil municipal, **par 31 voix pour (unanimité des suffrages exprimés) attribue** le marché de travaux de l'opération de construction d'un bâtiment scolaire à l'entreprise PAILLASSEUR pour un montant de 220 944,95€ HT + option clôtures Nord Est d'un montant de 8 261,00€ HT pour le lot n° 03; **autorise** Monsieur le Maire à signer, au nom de la commune de VAUGNERAY, ledit marché avec l'entreprise attributaire, **dit que** les crédits nécessaires au règlement de la dépense afférente à la présente délibération sont inscrits au budget.

AUTRES INFORMATIONS :

NEANT

L'ordre du jour épuisé, la séance est levée à 20h54.