



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JANVIER 2022

L'an deux mil vingt-deux, le dix-sept janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Aymeric PÉPION, Maire.

Etaient présents

SARRAIL Nadia, RENIMEL Isabelle, MARTINEZ Guillaume, LAPLACE Marylise, FOUCAULT Jacqueline, ARTH Philippe, CAILLAULT Laurent, RONNET Valérie, ETIENNE Christelle, GALLIER François, ROBERT Aurélia, SIMON Jérémy, HORNBERGER Caroline, FAUQUEMBERGUE Damien, ENGELRIC-BERRUET Denyse, MARECHAU Eloïse, ARMAND Joël.

Absents représentés : THIBAUDAT Yohan par FOUCAULT Jacqueline

Absents : MARTINEZ Cécile, CANO Didier, BONNERRE Steven

Secrétaire de séance : FOUCAULT Jacqueline

Date de convocation : 13 janvier 2022

M. le Maire procède à l'appel nominatif des Conseillers Municipaux présents et représentés.

Le quorum requis est atteint et le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

La séance est filmée et retranscrite en direct sur la page Facebook de la commune à partir de 18h55 à l'arrivée de M. Martinez habilité à faire l'installation.

APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2021

Le compte rendu est approuvé par l'Assemblée.

Résiliation du bail emphytéotique et cession de la parcelle ZM 239

Lecture de la délibération proposée par M. le Maire :

Au terme d'un bail emphytéotique notarié en date du 11 octobre 1995, la Commune de TRAINOU a consenti à l'OPAC du LOIRET des droits réels portant sur un terrain nu constructible cadastré section ZM n° 239 d'une superficie de 12.418 m² situé lieudit « La Carrière » à TRAINOU.

L'acte prévoit la construction de 38 logements sociaux par le PRENEUR, les constructions et améliorations ne devenant propriété de la commune qu'à la fin du bail prévue le 10 octobre 2050.

La valeur du terrain constructible a été évaluée en 1995 à 400.000 F soit environ 84.000 € (en tenant compte de l'inflation).

La mise à disposition des terrains a été consentie sans contrepartie réelle dans la mesure où le loyer annuel a été fixé à 1 F symbolique.

La commune a gardé à sa charge l'entretien des espaces verts.

Le terrain comporte en tout 17 pavillons individuels et 3 bâtiments de logements collectifs regroupant 21 appartements soit un total de 38 logements sociaux.

La Société LOGEM LOIRET vient désormais aux droits de l'OPAC du LOIRET.

La convention d'utilité sociale conclue entre LOGEM LOIRET et l'Etat pour la période 2019-2025 prévoit la mise en place d'un programme ambitieux devant faciliter la vente de logements sociaux à des primo-accédants modestes.

En ce sens, les articles L. 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation permettent aux organismes d'habitations à loyer modéré de proposer à leurs bénéficiaires la vente de logements sociaux construits depuis plus de dix ans.

L'ensemble immobilier situé lieudit « La Carrière » à TRAINOU est éligible et pourrait ainsi permettre à plusieurs ménages modestes de devenir propriétaires.

Toutefois, cette possibilité est subordonnée, d'une part, à la résiliation amiable du bail emphytéotique et, d'autre part, à l'acquisition de la pleine propriété des immeubles par le bailleur social.

Afin de permettre la vente des 17 pavillons individuels situés sur l'emprise du terrain, la Société LOGEM LOIRET s'est donc rapprochée de la Commune afin de lui proposer une résiliation anticipée du bail impliquant le rachat immédiat de ses droits de propriété.

Un avis a été demandé au service des Domaines en date du 15 décembre 2021 par une demande conjointe de la société LOGEM Loiret et de la commune. Le délai d'un mois ayant été dépassé sans retour, l'avis est réputé donné.

Il convient de préciser que, compte tenu du bail emphytéotique en cours jusqu'au 10 octobre 2050, aucune offre concurrente n'est aujourd'hui envisageable sans résiliation préalable et anticipée du bail emphytéotique (qui impliquerait nécessairement une juste et préalable indemnisation du preneur).

Aucun acquéreur potentiel ne s'est d'ailleurs présenté à la commune.

La Société LOGEM LOIRET propose dans ce contexte un rachat immédiat des droits réels de la commune à hauteur de 779.741 €. Le montant est calculé en partie sur la valeur nette comptable évoluant avec le temps, le montant est susceptible d'évoluer à la hausse selon la valeur nette comptable au moment de la vente.

Cette offre se décompose comme suit :

- concernant les pavillons, LOGEM LOIRET s'est basée sur le prix au m2 estimé par la Direction de l'immobilier de l'Etat ce qui évalue la part restant à verser à la commune à 561.776 € ;
- concernant les logements collectifs, LOGEM LOIRET s'est basée sur une estimation de leur valeur nette comptable au 31 décembre 2021 pour une part versée à la commune évaluée à 217.965 €.

Ce dossier a été présenté au CCAS en sa séance du 11 janvier 2021 qui a émis un avis favorable.

Ce dossier a été examiné par la Commission Finances en sa séance du 12 janvier 2021 qui a émis un avis favorable.

Ce dossier a été examiné par la Commission Travaux en sa séance du 14 janvier 2021 qui a émis un avis favorable.

L'ensemble de la délibération a été mise en annexe de la note de synthèse.

M. le Maire demande s'il est nécessaire de faire lecture totale de la délibération. L'Assemblée répond que non. Il fait lecture d'une partie :

CONSIDERANT que la Société LOGEM LOIRET s'est ainsi rapprochée de la Commune de TRAINOU afin de proposer une rupture anticipée du bail emphytéotique et le rachat des droits de propriété du bailleur ;

Que la Société LOGEM LOIRET propose le versement immédiat d'un prix de rachat à hauteur de 779.741 €.

Arrivée de M. Martinez qui installe la caméra pour que la séance soit filmée et retransmise sur internet.

Que la Direction de l'immobilier de l'Etat a été saisie le 15 décembre 2021 et que l'avis a été réputé donné au 15 janvier 2022 ;

CONSIDERANT néanmoins que conformément au bail emphytéotique consenti à la Société LOGEM LOIRET, la Commune de TRAINOU ne disposera de la pleine propriété des immeubles bâtis sur la parcelle ZM n° 239 qu'à la fin du bail fixée au 10 octobre 2050 ;

Que cette situation ne permet pas raisonnablement la vente des immeubles à une autre personne que le preneur pendant la durée restante du bail qui est à ce jour de 28 ans ;

Qu'en fin de bail, les immeubles auront été construits 55 ans auparavant et seront nécessairement obsolètes ;

Qu'ainsi, l'état de vétusté des immeubles en 2050 ne permettra pas un rachat aux conditions actuelles du marché ;

Que les travaux de rénovation qui devront être effectués par la commune, même s'ils ne dépassaient pas 15.000 € / logement, aboutirait à une diminution substantielle de la valeur des locaux de 570 000 € (38 logements x 15.000 €) ;

Que la commune de TRAINOU n'a pas vocation à se substituer, en fin de bail, aux organismes d'habitation à loyer modéré et à assumer les frais de remise en état des bâtiments ;
Fin de lecture ;

M. le Maire ajoute que la vente à la société LOGEM LOIRET leur permettra de proposer les maisons individuelles à la vente.

M. Arth demande si la voirie sera rétrocédée. M. le Maire répond que oui et ajoute que les espaces verts ne seront plus à la charge de la commune.

Mme Engelric-Berruet demande dans le cas où la vente ne se fait pas ? M. le Maire répond que dans ce cas en 2050 la commune récupérerait les bâtiments et devrait se charger des locations, de l'entretien général mais avant cela une probable remise aux normes des logements notamment en matière de normes énergétiques.

Elle demande ce qui pourrait bloquer ce projet. M. le Maire répond que la délibération est envoyée à la Préfecture par la suite. L'Etat a mis en place avec LOGEM LOIRET une convention dont les logements de Traînou remplissent les conditions pour en bénéficier. C'est donc une demande de l'Etat. Il est nécessaire de revenir sur les baux emphytéotiques pour permettre la réalisation de ce contrat.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour la résiliation amiable du bail et pour la cession de la parcelle.

Autorisation de signature et dépôt de déclaration préalable de travaux au cabinet médical

Suite à l'acquisition du cabinet médical au 564 Rue de la République des travaux doivent être entrepris pour mettre en place un 3ème bureau avec salle de consultation.

- Démolition d'une cloison et recréer un mur qui permettra d'agrandir une salle et qui pourra être utilisée en bureau.
- Installer une vraie fenêtre à la place des pavés de verre dans le bureau N°2.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de signer et de déposer la déclaration préalable de travaux. Ce nouveau bureau pourra accueillir un nouveau médecin si besoin.

Mme Renimel demande où pourra être installée l'infirmière Azalée ? M. le Maire répond qu'elle pourra utiliser ce nouveau bureau de façon plus confortable. Cette nouvelle disposition permettra aussi à la commune de répondre aux conditions de la Région pour bénéficier du contrat avec eux. C'est-à-dire bénéficier de médecins salariés par la Région. Les conditions étaient que la commune soit propriétaire du cabinet médical et d'avoir au minimum deux cabinets avec une possibilité d'en avoir un 3ème.

Elle demande un ordre de prix pour les travaux. M. le Maire répond environ 10.000 € mais l'ensemble des devis n'est pas encore revenu en Mairie.

Mme Foucault ajoute qu'il faudra penser à mettre de l'isolation phonique entre les bureaux afin de garantir un maximum de discrétion.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour cette proposition.

Autorisation de signature conventions public privé pour l'installation de bâches incendie

Les deux prochaines installations prévues cette année pour les défenses incendie demandent à être installées sur des terrains privés.

Les propriétaires ont accepté cette demande de mise à disposition des terrains, il est nécessaire de signer une convention de mise à disposition avec chacun d'eux :

- 590 Route de Fay aux Loges
- Rue de la Chenillerie

Les conventions ont été mises en annexe de la note de synthèse.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de signer ces conventions.

M. Caillault demande le coût de mise à disposition. M. le Maire répond que c'est une mise à disposition à titre gracieux. C'est un service qui vient répondre aux besoins des habitants à proximité.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour cette proposition.

Autorisation de signature conventions de mise à disposition de la Police Municipale

La Commune s'est rapprochée des services de police limitrophes afin de proposer une mise à disposition conjointe des effectifs police. Les communes disposent d'un seul policier et certaines missions s'avèrent compliquées voire impossibles seul.

C'est pourquoi il est proposé de mettre en place des conventions avec chaque commune : Neuville aux Bois, Mardié, Loury, Fay aux Loges, Boigny sur Bionne, Donnery.

Chaque convention devra passer devant le comité technique avant signature.

La convention avec la ville de Mardié a été acceptée par le comité technique, annexe 4.

L'ensemble des conventions permettront aux agents mis à disposition à raison d'un jour par mois d'intervenir dans la commune d'accueil :

- Sur l'ensemble du territoire de cette commune ;
- A l'occasion des fêtes/cérémonies sur l'ensemble du territoire de la commune.

Lorsqu'ils sont mis à disposition de la commune d'origine, les agents peuvent effectuer les interventions suivantes :

- Veiller au respect de tous les arrêtés municipaux et exercer toutes les attributions qui leur sont dévolues par le Code Général des Collectivités Territoriales, le Code de Procédure Pénale et le Code de la Route ;

Les conventions sont prévues pour 3 ans avec des renouvellements d'un an jusqu'à l'issue du mandat en cours.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de signer la convention avec Mardié mais aussi de pouvoir signer celles prévues avec Neuville aux Bois, Loury, Fay aux Loges, Boigny sur Bionne, Donnery lorsque le comité technique aura émis son avis.

M. Fauquembergue demande si pour Mardié les conditions sont bien remplies pour mettre en place cette convention. M. le Maire répond qu'il y a une frontière commune avec Mardié qui permet de remplir les conditions.

Mme Hornberger demande comment seront pris en charge les agents qui travailleront les week-ends. M. le Maire répond que la convention permet une entente d'égal à égal c'est-à-dire que si un agent est appelé sur un week-end en contrepartie l'autre commune devra mettre à disposition son agent un week-end aussi. Pour la rémunération l'agent sera payé par sa commune dans les conditions dans lesquelles il aura travaillé.

M. Gallier demande si les agents peuvent être appelés en urgence sur ces autres communes. M. le Maire répond que la convention permet des mises à disposition programmées mais qu'en effet en cas de besoin urgent d'effectifs pour un événement à risque il sera possible d'intervenir dans l'urgence.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour cette proposition.

Autorisation de signature convention de mise à disposition de locaux au CIHL

Le comité Interentreprise d'hygiène du Loiret (CIHL), Service de santé au travail, demande à bénéficier de bureaux au sein de la Mairie pour leurs consultations.

Une précédente convention avait été faite en 2008 qu'il est nécessaire de mettre à jour.

Pour l'instant, ils souhaitent bénéficier de deux bureaux à raison d'une fois par mois.

Monsieur le Maire demande l'autorisation de signer cette convention qui a été transmise aux membres de l'Assemblée en annexe de la note de synthèse.

Mme Foucault demande si les bureaux sont occupés le reste du temps ? M. le Maire répond que ce sont des bureaux occupés de manière occasionnels par l'assistante sociale, l'avocat qui propose des consultations et le service urbanisme pour accueillir des administrés. Mais le reste du temps ils sont vides.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour cette proposition.

Autorisation de signature conventions de mise à disposition eau pluviale CCF

Suite au transfert de compétence « eaux pluviales » à la Communauté de Communes depuis le 1er janvier 2021, il est nécessaire de lui mettre à disposition les biens nécessaires à cette compétence :

- Réseau d'eaux pluviales ;
- 2 mares ;
- 1 bassin d'infiltration.

Monsieur le Maire demande l'autorisation à l'Assemblée de signer le procès-verbal actant la mise à disposition de ces biens.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour cette proposition.

Recrutement de vacataires pour la distribution des bulletins municipaux et du guide pratique communal annuel

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que depuis décembre 2019, la collectivité fait appel à des vacataires pour la prestation de distribution du bulletin municipal mensuel. La dernière délibération autorisait le recrutement jusqu'au 31 décembre 2021, il est nécessaire de délibérer de nouveau pour l'année 2022.

Il est proposé de faire appel à des vacataires du 1er janvier au 31 décembre 2022.

Pour rappel, le vacataire est rétribué au service fait.

La proposition de rémunération est la suivante :

Proposition : 2 jours ½ de distribution sur la base du SMIC brut (10,57 €) soit 190 € pour le bulletin mensuel et 210 € pour le guide pratique communal annuel car plus conséquent.

M. le Maire ajoute que c'est une organisation qui est moins coûteuse que le service proposé par La Poste avec un service de meilleure qualité. Les vacataires répondent aux attentes de la Mairie.

L'ensemble de l'Assemblée vote pour cette proposition.

AFFAIRES DIVERSES

Subvention pour la restauration scolaire

Retour positif avec une prise en charge à 100 % de la demande qui était de 24.000 € pour l'acquisition de matériel de cuisine et la prestation de conseil.

TOUR DE TABLE

Paris/Nice 2022

La course de vélo passera par Traînou le 7 mars entre 15h et 15h30. Des routes seront bloquées pour l'événement. Une communication sera faite auprès des riverains.

Événement 2022

Un grand événement communal sera organisé le week-end du 2 juillet. Des détails seront donnés plus tard dans l'année.

Ecoles :

Mme Sarrail informe que les écoles sont impactées par le covid. Elle rappelle les conditions de retour dans les classes des enfants cas contact. L'effectif communal est aussi impacté. Des besoins de renfort seront nécessaires pour la fin de semaine. Elle appelle les parents disponibles à venir récupérer leurs enfants sur le temps du midi afin d'alléger les effectifs. Elle demande si des membres du Conseil Municipal seraient disponibles et volontaires afin d'aider les agents au service des repas. S'il n'y a plus de solution envisageable, la commune sera contrainte de fermer la cantine.

Résidence Senior

M. Armand souhaiterait avoir des informations sur le projet d'installation d'une résidence seniors. M. le Maire répond qu'un compte rendu sera réalisé mais que le projet n'est pas encore assez avancé pour communiquer davantage.

Tournoi d'échec

Mme Hornberger informe qu'un tournoi est organisé par le Collège et par la fédération d'échecs. Inscription possible jusqu'au 20 janvier. Ouvert aux écoliers et aux collégiens.

Changement de trésorerie

Mme Laplace informe qu'un changement de trésorerie a eu lieu au 1er janvier. La Mairie dépend désormais de la trésorerie de Pithiviers.

Communication

Mme Renimel informe que le guide annuel arrivera bientôt dans les boîtes aux lettres.

Les 11, 12 et 13 mars : festival Fest'hiver à Trainou organisé par la Communauté de Communes tourné vers le théâtre adapté à tous publics. Représentations dès le vendredi 11 mars au soir.

Concert des professeurs de l'école de musique le 29 janvier dans le respect des règles sanitaires. Sur réservation.

Clôture de la séance à 19h27

ARMAND Joël

ARTH Philippe

BONNERRE Steven

Absent

CAILLAULT Laurent

CANO Didier

ETIENNE Christelle

Absent

ENGELRIC BERRUET
Denyse

FAUQUEMBERGUE
Damien

FOUCAULT Jacqueline

GALLIER François

HORNBERGER Caroline

LAPLACE Marylise

MARTINEZ Cécile
Absente

MARECHAU Eloïse

MARTINEZ Guillaume

PÉPION Aymeric

RENIMEL Isabelle

ROBERT Aurélia

RONNET Valérie

SARRAIL Nadia

SIMON Jérémy

THIBAUDAT Yohan
Absent représenté