



TR 45 327-PV-24-2020

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL du 30 janvier 2020

L'an deux mil vingt, le trente janvier à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean Yves GUEUGNON, Maire.

Etaient présents :

GUEUGNON Jean Yves, TAILHARDAT Sébastien, VENTOLINI Giorgio, COCHIN Nelly, DE LEEUW Xavier, SAUVARD Carole, COUSIN Izabete, MILANO Marie-Claude, BADINIER Jean-Pierre, MAUPU Charles, ANGOT Christelle,

Absents :

GAUMAIN Jean-Luc, MONTIGNY Marie-Jeanne, RIGAUD Didier, MIEKIZIAK David

Absents représentés :

M. GUESNARD Jacques représenté par M. GUEUGNON
M. GARNIER Francis représenté par M. VENTOLINI
Mme BETHULEAU Barbara représentée par Mme COCHIN

Secrétaire de séance : COCHIN Nelly

Date de convocation : 24 janvier 2020

Le compte-rendu de la séance du 23 janvier 2020 est approuvé, sans observation, à l'unanimité.

Arrivée de Monsieur MAUPU.

DÉLIBÉRATION APPROUVANT L'ALIÉNATION DE L'ENSEMBLE FONCIER DE L'ANCIEN COLLÈGE DE TRAÎNOU, SIS 385 Rue de l'Orme Tiseau et AUTORISANT LE MAIRE À RÉALISER LA VENTE DE GRÉ À GRÉ

« Nous abordons la dernière étape de la première phase relative au projet d'aménagement du foncier de l'ancien collège, avec cette vente à un aménageur qui a été identifié » précise Monsieur le Maire à l'Assemblée.

La deuxième phase concerne la déconstruction et la démolition. La troisième phase sera dédiée à la création des VRD (voiries, réseaux, ...) et reconstruction de certains logements pour enfin une commercialisation des lots.

Historique

L'ancien collège de Traînou a été cédé à l'Euro symbolique par le Département à la commune. Aussi, la collectivité a intégré dans son domaine privé le bien correspondant, d'une superficie de 21 643 m².

De plus, la convention passée entre la commune et le Département du Loiret le 15 janvier 2013, notamment l'article 2.4 précise : les biens immeubles désaffectés seront (...) cédés à la commune à l'euro symbolique, laquelle procédera, le cas échéant, au désamiantage et à la démolition des bâtiments existants.

La Municipalité a travaillé depuis 2015 sur l'orientation du projet qui constitue avec celui relatif à la santé, un des deux projets majeurs de la mandature.

Différentes options ont été analysées et quantifiées, entre autres une étude de réhabilitation du bâti et un chiffrage ont été élaborés par un cabinet d'expertise en 2016. Les coûts étant prohibitifs pour les finances communales, la seule option résultante est celle qui a été retenue, la démolition totale, dépollution, désamiantage en vue de réaliser un quartier résidentiel.

De plus, les services des Domaines ont été consultés pour la définition de la valeur vénale du bien et ceci en 2015, 2017 et enfin 2019. La méthode appliquée pour obtenir les valeurs vénales en 2015 et 2017 n'étaient pas en cohérence avec le projet tel que défini.

Aussi, une autre méthodologie a été appliquée et a abouti à l'obtention de la valeur vénale du bien dont a été déduit le prix de vente du bien.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée, que par délibération en date du 19 décembre 2019, deux décisions ont été délibérées concernant le projet ancien collège :

- Constitution de la Commission Projet Ancien Collège
- Vente de l'ensemble foncier de l'ancien collège de Traînou, sis rue de l'Orme Tiseau - Modalités et prix.

Aussi, plusieurs aménageurs se sont montrés intéressés par le projet qui répond aux critères suivants : démolition totale du bâtiment, dépollution et désamiantage, en vue de la création d'un quartier résidentiel.

La collectivité a réceptionné 07 demandes :

- 2 candidats se sont désistés et n'ont pas présenté leurs projets à la Commission.
- 1 candidat a présenté une offre incomplète, ne respectant pas le cahier des charges.

Le dossier a été rejeté par la Commission.

- 4 candidats ont présenté leurs offres, conformes aux cahiers des charges, et sont venus les présenter en soutenance devant la Commission Projet Ancien Collège, en respectant le délai, soit avant le 21 janvier 2020, date butoir.

A l'issue des présentations, la Commission Projet Ancien Collège s'est réunie le 22 janvier 2020 à 18h00 pour analyser les offres, dans le cadre de la procédure restreinte.

Un tableau comparatif des offres a été établi, reprenant les critères et leurs pondérations, inscrits au cahier des charges.

Par conséquent, après analyse, la Commission Projet Ancien Collège a retenu le projet de l'aménageur qui a obtenu 100% de la pondération des critères du cahier des charges. En effet, l'offre répond en tout point à la demande de la collectivité.

Il s'agit de l'aménageur FONCIER AMÉNAGEMENT, société LOTIR 37, dont le siège est situé 51 A Chemin de la Brosse 49130 Les Ponts de Cé.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que le compromis de vente entre le vendeur, la commune de Traînou et l'acquéreur (le promettant comme indiqué dans la promesse de vente) a été signée en date du 24 janvier 2020 en l'étude de Maître Lemoine-Brault à Loury 45470.

De plus, une réunion publique, organisée le lundi 27 janvier 2020 à 20h00 au gymnase communal de Traînou, a permis à l'aménageur retenu de présenter le projet tel que prévu sur l'ensemble foncier de l'ancien collège et de répondre aux questions. Publicité de cette réunion publique a été effectuée sur les différents supports de communication de la commune.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée qu'il convient ce jour de délibérer pour approuver l'aliénation de l'ensemble foncier de l'ancien collège de Traînou, sis 385, Rue de l'Orme tiseau et à autoriser le Maire à réaliser la vente de gré à gré, par acte authentique en l'étude de Maître Lemoine-Brault à Loury, une fois les conditions suspensives du compromis de vente levées (délai estimé : dernier trimestre 2020 au plus tard).

Monsieur le Maire expose :

- Le Département a cédé à la commune à l'euro symbolique l'ancien collège de la Forêt sis 385 Rue de l'Orme Tiseau.

Aussi, par délibération n°41/2015 en date du 18 juin 2015, la collectivité a intégré dans son domaine privé le bien correspondant, d'une superficie de 21 643m².

Il s'agit de l'ancien collège de Traînou édifié en 1987 et situé au coeur d'un quartier pavillonnaire à proximité du centre bourg.

De plus, la convention passée entre la commune et le Département du Loiret le 15 janvier 2013, notamment l'article 2.4 précise : les biens immeubles désaffectés seront (...) cédés à la commune à l'euro symbolique, laquelle procédera, le cas échéant, au désamiantage et à la démolition des bâtiments existants.

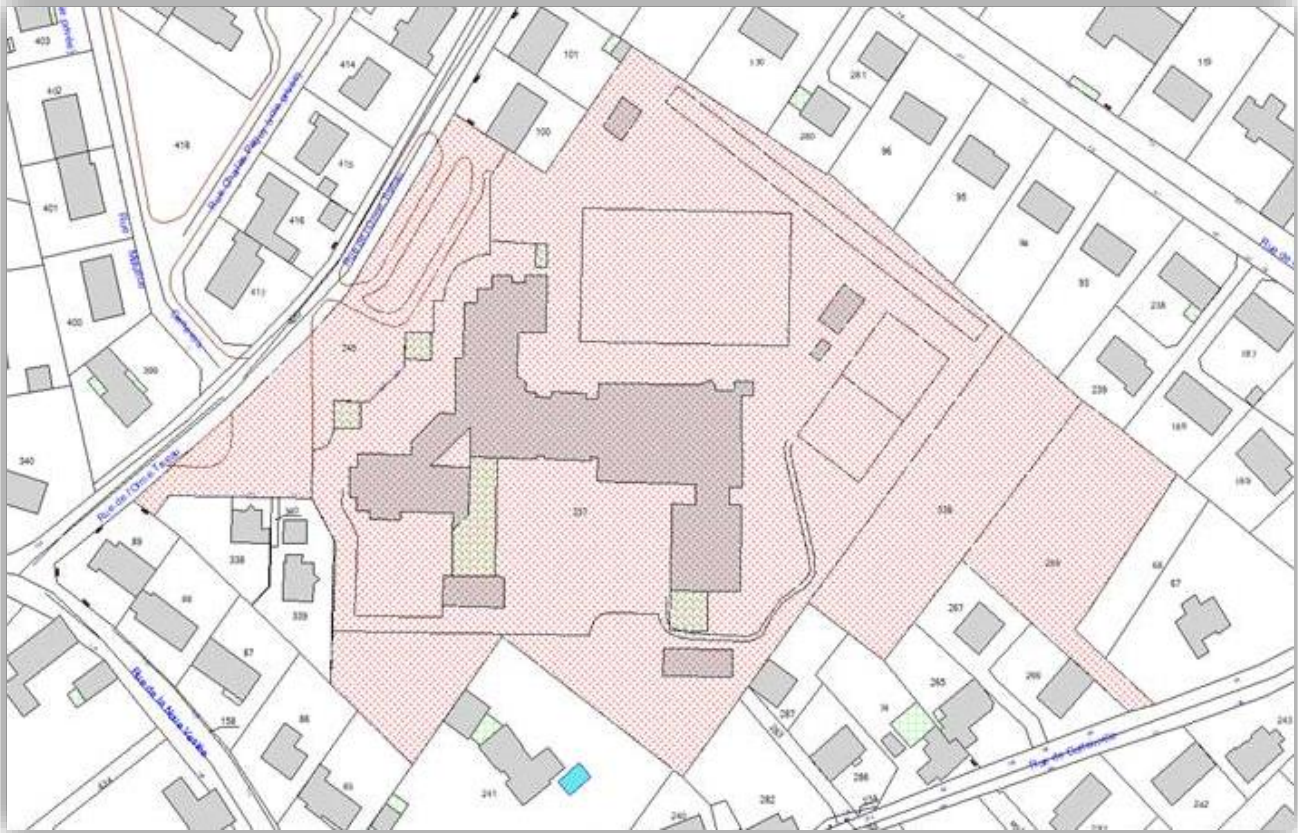
A l'issue de la rétrocession, la Municipalité a travaillé depuis 2015 sur l'orientation du projet ainsi qu'à des consultations techniques et réglementaires auprès d'un maître d'oeuvre.

En outre, l'avis des services des Domaines du 04 décembre 2019 fixant la valeur vénale de l'ensemble foncier a été sollicitée dans le cadre d'une cession amiable avec pour objectif une déconstruction totale dans le but de créer un quartier résidentiel. Cet avis permet de déterminer le prix de vente du bien.

L'ensemble foncier se décompose comme suit :

- Parcelle AT 245 d'une superficie de 2 613 m² qui correspond au parking de l'ancien collège
- Parcelle AT 288 d'une superficie de 1 923 m², terrain nu situé à l'arrière de l'ancien collège
- Parcelle AT 336 d'une superficie de 2 198 m² et parcelle AT 337 d'une superficie de 19 445 m² sur lesquelles se situent les bâtiments de l'ancien collège, le terrain de sport et autres bâtiments annexes.

Soit une surface totale de l'ensemble foncier de 26 179 m² (cf plan ci-dessous).



De plus, Monsieur le Maire précise, à nouveau que, dans le cas d'un projet de réhabilitation, les dépenses indispensables pour remettre cet immeuble en bon état et en conformité avec les réglementations ont été évaluées par un cabinet d'études.

Dans ce cas d'une réhabilitation, elles seraient très élevées, et hors de proportion par rapport aux ressources dont la commune pourrait disposer à cet égard.

En outre, l'ensemble foncier ne serait pas susceptible d'être affecté à un service public communal sans réaliser d'investissements colossaux de mise aux normes et de réhabilitation évalués à 3,2 M€ TTC à supposer que l'on ne modifie pas la distribution intérieure des locaux, bien supérieures sinon, budgets hors de portée pour la commune.

Le prix de vente du site de l'ancien collège, faisant partie du domaine privé de la collectivité, est de **29 301.17€**. **Une marge d'appréciation de - 10% peut être admise.**

Ce prix est obtenu après déduction de l'estimation des frais de désamiantage utilisée par les Domaines de la valeur vénale qu'ils ont calculés, valeur vénale obtenue après déduction de l'estimation des frais de déconstruction.

Monsieur le Maire précise que cet ensemble foncier se situe à un emplacement le rendant attractif pour des investisseurs potentiels, au prix de vente ici proposé.

Le Conseil Municipal a décidé par délibération n° 2019 12 19 08 en date du 19 décembre 2019 de valider le principe de la cession de cet ensemble foncier et d'en définir les conditions générales de vente.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à prendre connaissance des dites pièces et à décider s'il y a lieu de procéder à l'aliénation **par la vente de gré à gré aux conditions de prix et autres prévues au cahier des charges.**

Monsieur le Maire précise que la conformité de la procédure et celle des délibérations ont été confirmées par la Préfecture. Tout est clair pour terminer avec le vote de cette délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **À L'UNANIMITÉ,**

Vu la délibération en date du 19 décembre 2019 par laquelle il a été décidé le principe de procéder à l'aliénation de l'ensemble foncier de l'ancien collège de Traînou, sis 385 Rue de l'Orme Tiseau en vue de la création d'un quartier résidentiel après démolition totale ;

Considérant que le prix prévu dans le cahier des charges correspond à l'évaluation faite par le service des Domaines ; que les autres clauses du cahier des charges sont également satisfaites ;

Considérant la proposition de la Commission Projet Ancien Collège, réunie le 22 janvier 2020, de retenir, suivant les offres proposées, l'aménageur FONCIER AMÉNAGEMENT, société LOTIR 37 dont le siège est situé 51 A Chemin de la Brosse 49130 Les Ponts de Cé dudit immeuble et de l'ensemble foncier aux conditions de prix de l'aménageur et autres prévues au cahier des charges ;

Vu le compromis de vente signé le 24 janvier 2020 en l'étude de Maître Lemoine-Brault, Notaire à Loury 45470, entre les parties, le vendeur, la commune de Traînou et l'acquéreur (promettant comme indiqué dans la promesse de vente), FONCIER AMÉNAGEMENT, société LOTIR 37 dont le siège est situé 51 A Chemin de la Brosse 49130 Les Ponts de Cé,

ACCEPTE la cession de l'ensemble foncier de l'ancien collège de Traînou situé 385 Rue de l'Orme Tiseau, **par acte passé de gré à gré**, au profit de FONCIER AMÉNAGEMENT, société LOTIR 37 dont le siège est situé 51 A Chemin de la Brosse 49130 Les Ponts de Cé.

FIXE le prix de cession à la somme de 50 000 € net vendeur (cinquante mille euros), conformément à l'offre de prix de FONCIER AMÉNAGEMENT en date du 09 janvier 2020.

DIT que tous les frais et taxes relatifs à la vente seront à la charge de l'acquéreur.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte authentique ainsi que tout document se rapportant à cette transaction, qui sera dressé en l'étude de Maître Lemoine-Brault, Notaire à Loury 45470.

DIT que publicité de cette décision de vente sera faite par affichage de la délibération sur le tableau d'affichage prévu pour publication des comptes-rendus de Conseils Municipaux.

Monsieur le Maire prend la parole :

« Je vous remercie pour ce **vote à l'unanimité** des 11 élus présents et 3 élus représentés qui confirme à nouveau aux quelques détracteurs qui n'ont eu de cesse que de tenter de saper et de saboter ce projet majeur sous des prétextes fallacieux, de le dénigrer, de même que l'équipe qui l'a porté sans faillir, que c'est l'ensemble des élus du Conseil Municipal avec le support de notre actuelle DGS qui a soutenu et qui soutient les décisions prises ainsi que la démarche retenue pour son exécution.

La messe est dite ! Tout ceci à coût zéro pour notre commune !

Nous pouvons tous être fiers du travail accompli à force de persévérance et de volonté. Nous avons réussi malgré l'adversité et pour cela BRAVO à toutes et tous !

Vieux de 5 ans, **le projet est prêt**, prêt à entrer maintenant avec le concours de notre aménageur dans sa phase opérationnelle avec bientôt, et c'est très innovant pour Traînou et ses habitants, la mise à disposition sur la commune d'habitats dédiés à nos jeunes et à nos anciens qui n'existent tout simplement pas aujourd'hui. Notre stratégie qui vise à apporter ces possibilités à leurs parcours de vie prend forme avec cette réalisation.

Aux esprits chagrins, sachez que la Préfecture a confirmé la légalité de la procédure employée ainsi que celle des contenus des délibérations. Rien à y redire donc.

Sachez enfin que le courrier évoqué lors du Conseil Municipal du 23 janvier visant à dénoncer les agissements de certains a été transmis au Procureur de la République.

Pour conclure, laissons les médiocres à leurs turpitudes minables. Je laisse le soin aux auteurs de ces actions qui ont fait pschitt d'aller chercher la signification du terme employé. »

AFFAIRES DIVERSES

Monsieur le Maire indique que la réunion publique du 27 janvier 2020 concernant l'aménagement de l'ensemble foncier de l'ancien collège de Traînou était intéressante, malgré quelques débordements peu judicieux, mais pas inhabituels.

• **Installation d'une antenne relais de téléphonie mobile Orange sur la collectivité**

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que, suite à plusieurs demandes de la collectivité pour une amélioration du réseau de téléphonie mobile sur le territoire, la société ORANGE va procéder à l'installation d'une antenne relais sur une parcelle située après la ZAC du Moulin de Pierre, sur la route de Loury.

Cette installation va permettre d'améliorer la qualité du réseau ORANGE.

Monsieur VENTOLINI indique qu'il s'agit de l'installation sur un terrain privé.

Monsieur le Maire ajoute que c'est une pratique courante. Un exemplaire de l'étude est consultable en Mairie et sur le site internet de la Mairie. Le Permis de Construire sera déposé prochainement.

- **Proposition de Loi Sénatoriale visant à réformer le régime des catastrophes naturelles – Cat Nat**

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que le Sénateur du Loiret, Jean-Noël CARDOUX, est à l'initiative d'une proposition de Loi sénatoriale visant à réformer le régime des catastrophes naturelles.

Les principales mesures sont les suivantes :

- ✓ Supprimer le plafonnement des recettes affectées au fonds de prévention des risques naturels majeurs;
- ✓ Créer un crédit d'impôt permettant aux propriétaires de déduire de leur impôt sur le revenu 50% des dépenses engagées;
- ✓ Améliorer la qualité des réparations effectuées à la suite d'une catastrophe naturelle
- ✓ Intégrer les frais de relogement d'urgence dans le périmètre de la garantie „CatNat“;
- ✓ Allonger de 2 à 5 ans le délai laissé aux assurés pour réclamer à leur assurance le règlement de leur indemnisation en cas de dommages liés à des épisodes de sécheresse;
- ✓ Interdire la modulation des franchises laissées à la charge des assurés en cas de sinistre;
- ✓ Ouvrir la composition de la commission interministérielle „CatNat“ à des élus locaux et prévoir la publication des avis et des rapports d'expertise;
- ✓ Allonger de 18 à 24 mois le délai dont disposent les Maires pour déposer une demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Monsieur le Maire indique que ces mesures sont majeures pour les sinistrés, notamment avec l'allongement du délai des déclarations, et qu'elles permettront plus de transparence, avec la concertation de la Préfecture et des élus locaux.

Monsieur le Maire félicite Monsieur CARDOUX d'avoir oeuvré sur le sujet.

- **Projet HÉRACLIDE**

Monsieur le Maire prend la parole et revient sur le projet Héraclide, précédemment exposé, lors du dernier Conseil Municipal.

« Ce projet est de fait le point d'orgue de la mise en œuvre de la stratégie évoquée plus haut.

La cerise sur le gâteau !

Il a été présenté dernièrement aux élus et a recueilli un retour très favorable.

Stratégie donc qui vise à influencer positivement sur le parcours de vie de nos anciens, s'ils le souhaitent, quand ils commencent à éprouver des difficultés d'autonomie ou encore financières qui les amènent le plus souvent à décider de vendre le bien dans lequel ils ont souvent vécu de longues années, voire toute leur vie et où il arrive encore qu'ils y soient nés et à se retrouver en ville en ayant détruit leur lien social.

Sa réalisation permettra d'ajouter une étape majeure qui retardera l'inéluctable, entre le moment où ils décident, souvent contraints et forcés, de quitter leur maison et celui où ils doivent accéder à une structure spécialisée de type EPHAD.

Seront donc disponibles sur la commune deux possibilités additionnelles, celle offerte par la réalisation des logements sur le site de l'ancien collège comme exposé plus haut (petites maisons de ville), et celle-ci destinée aux anciens dont le niveau de handicap n'aura que

légèrement évolué, vers des GIR 4 ou 3. 27 logements dits inclusifs de types T2 ou T3 seront proposés dans deux petits bâtiments R+1 par un investisseur privé qui gèrera le bâtiment et ses activités sur le long terme, sans que la commune n'ait à participer financièrement, donc **à coût zéro pour la commune**. Et avec la création d'au moins deux emplois, un pour la garde de nuit et un pour l'animation, le support administratif des locataires et autres. Une salle commune est prévue pour les activités qui sera ouverte aux associations de la commune.

Une avancée majeure pour notre commune !

Nous attendons donc pour début février de la part de France Domaines le chiffrage de la parcelle où l'implantation des deux petits bâtiments est prévue.

Nous procéderons dès lors à sa vente *avec l'obligation pour cet investisseur privé d'utiliser le foncier qu'il aura acquis pour y installer son projet tel que défini.* »

- **Taxe d'habitation**

Monsieur le Maire informe l'Assemblée qu'une réunion a eu lieu ce matin en Mairie avec Monsieur le trésorier payeur de Neuville-aux-Bois concernant l'implication de la suppression de la Taxe d'Habitation et ses conséquences sur les finances communales.

Cette suppression de la Taxe d'Habitation concerne les résidences principales, à partir de 2020 (80% des foyers) jusqu'à 2023 (100%).

Monsieur le Maire indique que bon nombre de collectivités ont procédé en 2018 et 2019 à la hausse des taux des impôts locaux, voulant anticiper la suppression de la Taxe d'Habitation.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Traînou a, elle, dû augmenter ses taux en 2018 et 2019, par nécessité, comme déjà exposé.

Néanmoins, l'État a décidé que les taux adoptés en 2017 seront ceux de référence.

Aussi, les recettes 2018 et 2019 liées à la Taxe d'Habitation pour la commune de Traînou ne seront pas compensées. C'est une très mauvaise nouvelle.

Un travail est réalisé actuellement avec la trésorerie pour établir l'estimation des pertes financières, les bases prévisionnelles 2020 n'étant pas connues.

Monsieur le Maire ajoute que la perte de la Taxe d'Habitation sera répercutée sur la Taxe Foncière et donc, ce seront les propriétaires qui seront impactés !

- **Association Action Grand Passage – mai 2020**

Monsieur le Maire informe l'Assemblée qu'un courrier a été reçu en Mairie le 28 janvier 2020 du groupe Action Grand Passage, français itinérants (gens du voyage) demandant à la collectivité la mise à disposition d'un terrain avec eau et électricité pour un séjour du 03 au 10 mai prochain.

Monsieur le Maire, après avoir informé les élus, a accepté la demande de l'association Action Grand Passage, et autorise leur rassemblement sur le territoire. Ce groupe est revenu chaque année à cette période depuis 2014, sauf l'an passé.

Il n'y a pas de raison de ne pas les accepter et d'ailleurs organiser leur séjour favorise le relationnel. Le pasteur, chef de ce groupe est bien connu et les relations sont très satisfaisantes. Il coordonne le séjour et est l'interlocuteur de la collectivité.

TOUR DE TABLE

✓ Monsieur TAILHARDAT précise que le futur Pôle de Soins n'est pas destiné à accueillir les médecins de Traînou, actuellement situés rue de la République. Le nouveau bâtiment sera occupé par les professions paramédicales : orthophoniste, podologue, infirmiers, kinésithérapeutes ou autres.

✓ Monsieur DE LEEUW informe qu'il a assisté à l'Assemblée Générale de la Gym Volontaire de Traînou.

Aussi, quelques difficultés ont été soulevées :

- La sonnerie de la petite salle perturbe les séances de yoga.
- Propreté des salles à l'arrivée des adhérents

Monsieur le Maire indique que les services techniques seront informés des difficultés afin de trouver une solution.

En outre, concernant la propreté des salles, le ménage est exécuté chaque matin par les agents communaux.

Néanmoins, avec le passage journalier des différents utilisateurs ainsi que du fait de la météo, les locaux sont souvent sales en soirée.

Clôture de la séance à 21h12**Prochain Conseil Municipal le 20 février 2020**

ANGOT Christelle	BADINIER Jean-Pierre	BETHULEAU Barbara <i>Absente représentée</i>	
COCHIN Nelly	COUSIN Izabete	DE LEEUW Xavier	GARNIER Francis <i>Absent représenté</i>
GAUMAIN Jean-Luc <i>Absent</i>	GUESNARD Jacques <i>Absent représenté</i>	Jean Yves GUEUGNON	MIEKISIAK David <i>Absent</i>
MAUPU Charles	MILANO Marie-Claude	MONTIGNY Marie-Jeanne <i>Absente</i>	RIGAUD Didier <i>Absent</i>
SAUVARD Carole	TAILHARDAT Sébastien	VENTOLINI Giorgio	