



PROCES-VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL du 17 NOVEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le dix-sept du mois de Novembre, à 18H30, les membres du Conseil Municipal de Vineuil, dûment convoqués, se sont réunis en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. FROMET, Maire de Vineuil.

Nombre de conseillers municipaux : 29

Nombre de conseillers présents : 26

Nombre de conseillers votants : 29

Date de convocation : 3.11.2014

Présents : M. FROMET, Mme ROUSSELET (procuration de M. GORGE), M. MARY, Mme RIQUELME, M. PONCET, Mme BORET (procuration de Mme NAVARD jusqu'à la délibération 2014/90 comprise), M. BILLAULT, Mme LORENZO, M. LEROUX, Mme FLEURY, M. MESSENGER, Mme BADOINOT, M. SARRADIN, Mme CARS, M. BRUNET, Mme REMAY, M. FORNASARI, Mme AZOUG, M. REBIFFE, Mme PREVOST, Mme FHIMA (procuration de Mme FLAMENT), M. FROUIN, M. ROUSSIN, Mme HERVY, M. VERHELST, M. DEDET.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents excusés : M. GORGE (procuration donnée à Mme ROUSSELET), Mme NAVARD (procuration donnée à Mme BORET jusqu'à la délibération 2014/90 comprise), Mme FLAMENT (procuration donnée à Mme FHIMA).

Secrétaire de séance désigné en vertu de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales : M. MESSENGER.



Quorum :

Le Maire liste les procurations, le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.

Procès-verbal :

Quelques remarques sur le PV du 29 septembre 2014 :

M. MESSENGER réitère sa remarque sur le règlement intérieur et dit que les élus sont sur un grand écart, à savoir un élu siège dans 10 commissions en interne ainsi qu'à l'extérieur de la collectivité, et d'autres élus n'ont qu'une ou pas de délégation. Il s'interroge sur l'efficacité de travail à avoir autant de délégations.

Le MAIRE dit que trois commissions municipales sont suffisantes, le sujet a déjà été débattu, par ailleurs les élus siègent en commission ou à l'extérieur de la collectivité, en fonction de leurs compétences et de leurs disponibilités.

Concernant les modifications du PLU, M. MESSAGER rappelle que le projet du viaduc est une porte d'entrée touristique sur les Noëls.

Le procès-verbal du conseil municipal du 29 septembre 2014 est adopté à l'unanimité.



FINANCES

2014 / 86 : Adhésion à la centrale d'achat Approlys

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Le MAIRE rappelle la délibération prise en septembre, avec la nomination d'un titulaire et d'un suppléant.

Mme FHIMA demande s'il y a une erreur de date sur la délibération. Par ailleurs, leur liste n'a pas été sollicitée pour siéger à cette centrale d'achat.

Le MAIRE répond que ce sont les mêmes élus que ceux déjà nommés pour l'autre centrale d'achat, "Centr'achats", en septembre dernier, en raison du suivi de dossiers similaires.

Après délibération, à l'unanimité de ses membres présents, le Conseil Municipal décide d'approuver le principe de l'adhésion au groupement d'intérêt public dénommé APPROLYS, dont l'objet est d'exercer une activité de centrale d'achat ; Prendre acte que le montant de la cotisation annuelle correspondant à l'adhésion s'élève à 50 €, tel que fixé par l'Assemblée Générale d'Approlys du 20 mars 2014 ; Prendre acte que l'organe délibérant devra signer au mois de septembre 2014 la convention constitutive et les conditions générales de recours d'Approlys. La nouvelle convention constitutive et les nouvelles conditions générales de recours, tenant compte des nouveaux membres d'Approlys, seront transmises au mois d'Août 2014 aux membres ayant pris une délibération de principe ; d'autoriser le Maire ou en cas d'empêchement le 1^{er} maire adjoint à signer les documents relatifs à l'adhésion au groupement d'intérêt public APPROLYS ; de conférer délégation de compétence au Maire à l'effet de recourir à la centrale d'achat Approlys, dans les conditions fixées par la convention constitutive et les conditions générales de recours, et de prendre dans ce cadre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés, accord-cadres et de leurs avenants éventuels, nécessaires à la satisfaction des besoins de Vineuil ; de désigner M. Henri LEROUX comme représentant titulaire de Vineuil à l'Assemblée Générale d'Approlys et M. Claude GORGE comme suppléant, et de l'autoriser, le cas échéant, à exercer les fonctions d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration.

2014 / 87 : Admissions en non-valeur

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Après délibération, et à l'unanimité de ses membres présents, le Conseil Municipal décide d'accepter l'admission en non-valeur de la créance irrécouvrable dont le montant est inférieur au seuil de poursuite ; d'autoriser le maire ou son adjoint à signer tout document relatif à cette opération ; de dire que les crédits nécessaires à l'exécution de ce dossier sont inscrits au budget 2014.

2014 / 88 : Mandats spéciaux des élus

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Mme FHIMA fait une remarque sur les formations des élus, aucune ne leur a été proposée.

Le MAIRE dit que toute formation, dans le budget accordé, peut être proposée aux nouveaux élus. Les thématiques des formations AMF sont données une à deux fois par an, elles sont transmises à tous les élus. Il est possible qu'il y ait eu un oubli pour celles de fin 2014, mais que rien n'empêche les élus à demander une formation. Il souligne le fait que le Congrès des Maires est réservé uniquement aux Maires et Maire-adjoints, par contre le Salon est ouvert à tous les élus, mais ce n'est pas une formation, c'est un lieu d'information.

Après délibération, à l'unanimité de ses membres présents, le Conseil Municipal décide d'entériner l'autorisation accordée, considérant que ces missions entrent bien dans le cadre de l'exécution d'un mandat spécial et valider le remboursement des frais occasionnés.

2014 / 89 : Orientations budgétaires pour l'année 2014

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Le MAIRE rappelle le contexte économique incertain, les communes doivent contribuer au redressement des finances publiques, il y a donc une austérité budgétaire des services publics, la mutualisation se développe pour faire des économies sur les territoires.

Le MAIRE présente le document pour le Débat des Orientations Budgétaires 2015 (DOB) :

- Le DOB est un acte important dans la gestion de la commune, il traduit les orientations de la collectivité, il tient compte des contraintes extérieures, il constitue un élément de communication financière.
- Evolution de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) : en sérieuse baisse en 2014, avec un montant de 829 K€, soit -57 K€ par rapport à 2013 et -140 K€ pour 2015, soit près de 200 K€ sur 2 années, ce qui est une conséquence du contexte socio-économique. Cette baisse de la DGF continuera sur 2016, 2017, sans connaissance encore des montants.
- Analyse rétrospective : par rapport à la moyenne de la strate, la commune enregistre -5% de recettes et -11% de dépenses en fonctionnement et un autofinancement de +63%, grâce à la compression des dépenses. L'endettement est de -26%, avec un montant de 652€/habitant, contre 881€ en moyenne dans la même strate. De même, la fiscalité est de -10% à Vineuil que par rapport à la moyenne de la strate communale (taxe d'habitation).
- Focus sur les communes de la première couronne : le total des recettes par habitant est de 420€ pour Vineuil, contre 463€ à St Gervais, 532€ à Villebarou et 601€ à La Chaussée St Victor.
- Evolution des recettes de fonctionnement : les recettes (dotations) sont figées, les taux d'imposition sont inchangés.
- Evolution des dépenses de fonctionnement : maîtrise des dépenses malgré une année de gestion pleine pour les structures (gymnase M. Carné, espace E. Baudet) et le maintien du soutien aux associations.
- Evolution des dépenses et des recettes de fonctionnement : jusqu'à cette année, les lignes dépenses et recettes étaient parallèles ; mais avec la baisse des dotations, ce cap sera difficile à tenir.
- Investissement 2014 :
 - . Des projets structurants pour la commune, comme le RPAM (Ricochet), la réhabilitation de l'ELAC, l'ancienne salle de tri, le pôle sanitaire des Noëls.
 - . Engagement de futurs projets structurants : ensemble immobilier des Noëls, acquisition d'un immeuble (ex HPI).
 - . Infrastructures voies et réseaux.
 - . Renouvellement de matériels à destination des services.
- Investissements envisagés en 2015 :
 - . Maintien en état des équipements communaux et réhabilitation de bâtiments (bibliothèque, école de musique, bureaux de l'Hôtel de ville..)
 - . Voirie communale / Réseaux : rues du Point du Jour, Croix Rouge, La Place.
 - . Développement et maintien de la performance des services.
 - . Cadre de vie, environnement, espaces publics : aires de jeux, parc de la Perthuie, cimetière, mise en sécurité de l'ancienne voie de chemin de fer, projet des commerces des Noëls, Bois Jardins, etc...

M. ROUSSIN demande s'il n'y a pas une erreur sur le tableau de la dette.

Le MAIRE dit que le tableau a été rectifié depuis l'impression du livret, et communique les nouveaux chiffres, le ratio par habitant est de 783€.

Mme FHIMA regrette de ne pas voir apparaître de projets structurants dans cette synthèse et s'interroge sur la réhabilitation du bourg des Noëls. Elle demande si un groupe de travail sera mis en place pour les Bois Jardins et les Noëls.

Le MAIRE répond que ces groupes seront formés, il faut que le projet soit plus avancé et comprenne suffisamment d'éléments pour pouvoir avancer. M. Leroux travaille sur ces sujets. Pour revenir aux projets structurants, le Maire parle de l'engagement d'investissement du projet culturel, de la voirie, du projet des Bois Jardins et des 48 logements destinés aux seniors, il insiste sur le fait que le programme d'investissement est plutôt assez exceptionnel pour la commune.

M. MESSAGER dit que les aires de jeux sont assez pauvres, comme par exemple au parc de Feuillarde où les familles sont nombreuses à venir avec des enfants, il y a des efforts à faire.

Le MAIRE répond que cela sera dans le plan pluriannuel, mais qu'il y a des choix à faire et que tout ne peut pas être prévu en même temps.

M. MESSAGER dit qu'il n'a pas été entendu pendant le mandat précédent.

Le MAIRE répond qu'il est facile de faire un plan pluriannuel jusqu'en 2017, mais que pour la suite, sans aucune connaissance des dotations de l'Etat pour l'avenir, il faut faire des choix dans les investissements.

M. ROUSSIN demande si une étude de marché a été faite sur les commerces des Noëls.

Le MAIRE répond que deux études ont été demandées, le résultat de la dernière étude est arrivée il y a quelques jours et laisse la parole à M. Leroux.

M. LEROUX explique qu'il y a deux voies possibles : l'une est de bâtir un projet sur la base d'une étude de marché, l'autre est d'acquérir, de chercher des idées dans des expériences similaires dans d'autres communes. Il souligne le besoin d'avoir des éléments tangibles (plans, premières idées de la configuration commerces/parking et logements) avant de réunir un groupe de travail.

M. ROUSSIN demande dans le cas où il n'y aurait pas de possibilité pérenne pour les commerces, si une solution de rechange existe pour l'utilisation du bâtiment acquis par la commune.

M. LEROUX répond que des logements pourront être réalisés, mais l'idée est bien d'implanter des commerces au bourg des Noëls.

Mme FHIMA s'interroge si l'étude de marché n'aurait pas dû être réalisée avant d'acquérir l'ensemble immobilier.

Le MAIRE répond que cet achat était une réelle opportunité pour la collectivité pour essayer de développer les commerces du bourg des Noëls et réaliser un projet cohérent avec parkings et logements. Il faudra également aménager le carrefour et dans la phase n°2, la rue des Vergers sera à l'étude également.

M. LEROUX ajoute que l'avis des commerçants sera intéressant quand le projet sera plus avancé.

Le MAIRE précise par ailleurs que les commerçants des Noëls ont tous été consultés et qu'ils étaient tous d'accord sur le projet de réaménagement du quartier. La collectivité attend de nouveaux éléments et probablement fin janvier, une première réunion pourra avoir lieu.

Le Conseil Municipal prend acte du document relatif aux orientations budgétaires pour l'année 2015.

2014 / 90 : Décision modificative n°2

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Le MAIRE explique les soucis récents sur la piste d'athlétisme, une demande en urgence de la section cyclisme. L'ouverture de la classe supplémentaire entraîne des coûts supplémentaires, etc...

M. PONCET demande pourquoi il a été fait le choix de se désolidariser de l'emploi communal, notamment pour le ménage de certains locaux, le choix a été fait de travailler avec une société extérieure.

Le MAIRE répond que c'est un essai, le coût est une des raisons de ce choix.

Après délibération, à l'exception de M. PONCET et Mme PREVOST qui s'abstiennent, le Conseil Municipal décide à la majorité d'accepter la décision modificative n°2 du budget communal 2014.

FONCIER

2014 / 91 : Approbation du bail à construction pour la réalisation de logements adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Le MAIRE explique que c'est un complément de délibération suite au courrier de Loir-et-Cher Logement. Cette délibération concerne un bail à construction pour cette parcelle, d'une durée de 75 ans, similaire à un bail emphytéotique, à la différence que le preneur a l'obligation de construire. Le projet sera vu ensemble en commission. Les conditions de reprise au terme du bail, le bâtiment reviendra à la commune, sans indemnités, comme celui de la Gendarmerie dans une vingtaine d'années. Le loyer annuel sera d'un euro symbolique, validé par les services des Domaines. Le dossier a été vu en commission générale en septembre, en commission d'urbanisme en octobre. La société Loir et Cher Logement a déjà délibéré en octobre sur ce projet. Grâce à l'effort très important de 300 K€ pris sur les fonds propres de la société Loir et Cher Logement, et un effort aussi de la collectivité, la réalisation de ce bail emphytéotique, le projet peut voir jour.

Mme FHIMA lit un document : *'M. le Maire, nous souhaitons vivement attirer votre attention sur notre réprobation à cette délibération. En effet, nous sommes effarés de la tournure que prend ce dossier de résidence pour personnes âgées ou à mobilité réduite. Bien que nous aurions préféré une "vraie" résidence seniors, nous admettons volontiers la réalisation de logements sociaux pour personnes âgées si celle-ci répond à une demande des habitants de Vineuil. En revanche, nous ne comprenons pas l'intérêt de la commune à mettre à disposition un terrain qui avait été estimé en 2010/2011 à 447 000 euros par les domaines. Nous savons qu'avec les bailleurs sociaux ces pratiques existaient à l'époque d'un contexte économique favorable. Aujourd'hui ces conditions économiques se sont nettement détériorées, on peut alors légitimement se poser la question de savoir si la mise à disposition de ce terrain est réellement un acte responsable, d'autant plus que la réalisation de cette résidence nous a déjà contraint à louer un nouvel emplacement pour un nouveau local technique pour lequel nous dépensons depuis plusieurs années, plus de 50 000 euros par an et pour lequel nous avons réalisé des travaux de réhabilitation à hauteur de 200 000 euros sur un emplacement qui ne nous appartient pas. Permettez-moi de vous dire, M. le Maire, que dans ces conditions, le seul gagnant sera le preneur et les seuls perdants seront les contribuables Vinoliens. Nous ne pouvons donc pas accepter le montage juridique et financier retenu pour ces constructions, montage qui lèse gravement les intérêts de la commune, qui obère ses finances et donc sa capacité à investir ultérieurement. Ainsi, nous vous demandons instamment, M. le Maire, de bien vouloir surseoir à la délibération proposée afin d'engager de nouvelles négociations. »*

Le MAIRE répond qu'il serait irresponsable de ne pas faire ce genre de projet. Ce projet ne va pas grever les finances de la commune, il y aura une subvention de l'Agglo d'environ 150 K€. Aujourd'hui, il n'y a pas d'autres solutions, tout a été étudié, cela ne coûte rien à la commune, la main d'œuvre locale va travailler sur ce projet. Pour votre information, un investisseur a été reçu dernièrement, pour un projet de même type. Concernant le centre technique, il faut que le propriétaire soit vendeur pour pouvoir acheter le bâtiment, il faut étudier la mutualisation avec Saint-Gervais. Il faut penser que des impôts locaux rentreront dans les finances communales et surtout ne pas oublier que c'est une demande des Vinoliens que d'avoir ce genre de logements destinés aux seniors.

Mme FHIMA répond qu'elle ne remet pas en cause le projet, qui est effectivement à la demande des Vinoliens. Elle conteste le terrain qui sera cédé gratuitement.

Le MAIRE explique que la même opération a été faite avec la Gendarmerie dans les années 80.

M. ROUSSIN s'interroge sur d'autres solutions, et dit qu'il pourrait y avoir un bail à construction avec un loyer annuel, alors que dans le projet c'est un euro symbolique. Il demande si la commune de Vineuil peut se passer d'une recette de 450 K€.

Le MAIRE dit que le bâtiment reviendra dans le giron de la commune, il explique que tous les bailleurs sociaux ont été contactés, les privés également. Seule la société Loir-et-cher Logement a répondu au-delà des espérances. Dans 15/20 ans, les recettes des impôts locaux et la subvention de l'agglo compenseront les 450 K€.

M. ROUSSIN répond qu'il est choqué de ce calcul.

Le MAIRE explique qu'un bailleur, habituellement dépose entre 15 et 18% sur leurs fonds propres, Loir et cher Logement met entre 23 et 25% et ajoute 300 K€. Vineuil a la chance avec ce bailleur ainsi que l'agglo de pouvoir réaliser ce projet pour que les seniors vinoliens soient heureux.

M. ROUSSIN dit qu'il n'a pas de solution mais dit que les Vinoliens vont perdre 450 K€.

Le MAIRE dit les Vinoliens vont gagner 150 K€ et ajoute qu'avec ce raisonnement, on peut dire aussi

que l'investissement mis dans les travaux de voirie ou dans le projet de l'ELAC par exemple, est aussi perdu pour les administrés.

M. PONCET souligne que les 450 K€ donneront des logements aidés. Ce n'est pas une résidence seniors mais des logements adaptés aux seniors, avec un loyer de 525€/mois, et ça c'est de la solidarité pour les personnes âgées. Le loyer sera bien moins élevé qu'une résidence seniors où les loyers peuvent atteindre 1.000 / 1.200 €. Il ajoute également qu'il y aura des gens qui viendront travailler à Vineuil, et qu'il faut penser le projet sous différents aspects, l'aspect économique n'est pas non plus négligeable pour la commune, en termes d'emplois et de revenus fonciers.

M. ROUSSIN dit qu'il n'est pas contre le projet, il ne critique pas le projet mais son financement.

Il insiste sur le fait que la commune soit lésée quant au manque à gagner des 450 K€.

M. VERHELST demande des précisions sur la mise en concurrence qui a été faite auparavant.

M. MARY répond que toutes les solutions ont été étudiées, tout a été étudié. Ni le privé, ni les autres bailleurs n'ont répondu comme l'a fait Loir et Cher Logement, bailleur qui double le financement par rapport à ce qui se fait habituellement. Il ne faut pas réduire le débat aux 450 K€. Il ajoute qu'il croit au projet et au MAIRE pour l'étude des finances. C'est une chance à saisir pour pouvoir loger des seniors à revenus normaux ou modestes sur la commune. C'est comme pour la décision d'achat de la maison Coste, le conseil municipal avait décidé, à l'unanimité, l'acquisition du bâtiment.

M. MESSAGER revient sur la mise à disposition du terrain, et dit que toutes les communes du Loir et Cher mettent le terrain à disposition gratuitement sinon il n'y a pas de projet possible de ce genre-là.

M. ROUSSIN répond qu'un autre aménageur peut demander un terrain gratuitement.

Le MAIRE signale que l'effort permet d'éviter de payer la taxe de la loi SRU, soit environ 50 à 60 K€ par an. Il faut bien étudier les recettes et les charges.

M. FROUIN parle de clientélisme et d'opacité complète à présenter le projet.

M. FROMET répond qu'il veille à la transparence, les informations sont transmises en commission. Il précise que 80% des français ont droit au logement aidé, pour les seniors, cela sera peut-être 90%. Il n'y a pas d'autres solutions. Par ailleurs, il ajoute qu'il est pour la transparence et que le projet sera présenté.

M. DEDET dit qu'il existe aujourd'hui des solutions alternatives, comme des projets de logements participatifs et que cela aurait pu être initié au niveau du département, avec Loir-et-Cher Logement et en impliquant plus les Vinoliens.

Le MAIRE dit que cela a été évoqué.

M. PONCET répond que cela fait 5 années que les élus sont sur ce projet, qu'il a été pensé à des logements alternatifs et participatifs et que la réflexion en ce sens portera sur la gestion de la salle commune.

M. DEDET dit que les locataires ne pourront pas réagir sur l'investissement. Les projets participatifs se sont beaucoup développés.

M. PONCET dit que cela se fait plutôt dans le domaine privé.

Après délibération, à l'exception de Mme FHIMA, M. ROUSSIN, M. VERHELST, Mme HERVY, M. FROUIN, Mme FLAMENT et M. DEDET qui votent contre, le Conseil Municipal décide à la majorité de constater que la vente de la parcelle DB n°179 au profit de la société Nexity Georges V approuvée par délibération en date du 14 novembre 2011 n'a pas été conclue et que par conséquent la Commune est libre d'en disposer de nouveau ; d'accepter la conclusion d'un bail à construction sur la parcelle communale cadastrée DB n°179 d'une superficie de 7 866 m² lieudit 17 rue des écoles avec pour preneur la société Loir et Cher Logement, dont le siège social est au 13 rue d'Auvergne, BP 3318, 41033 BLOIS cedex, selon les conditions ci-dessus énoncées ; d'autoriser le Maire, à mener à bien toutes les démarches nécessaires à la conclusion de cette opération et notamment à la signature du bail à construction avec la société Loir et Cher Logement.

2014 / 92 : Convention de rétrocession de l'éclairage public – Logements TDLH, Clos du Portail II

M. Fromet, Maire et rapporteur, présente la délibération.

Après délibération, et à l'unanimité de ses membres présents, le Conseil Municipal décide d'autoriser le Maire à signer la convention réglant les modalités d'entretien et de gestion du réseau d'éclairage public

sur la propriété de Terres de Loire Habitat pour les deux lots supportant le programme de logements locatifs sociaux.

PERSONNEL

2014 / 93 : Modification du tableau des emplois

M. Mary, Maire-adjoint et rapporteur, présente la délibération.

M. MARY explique que tout a été présenté en commission.

Après délibération, et à l'unanimité de ses membres présents, le Conseil Municipal décide d'autoriser la modification du tableau des emplois.

INFORMATIONS LEGALES

. Décisions du Maire

. Mme HERVY demande quel tarif a été proposé pour la location de la salle des fêtes à l'association IFSI.

Le MAIRE répond que c'est le tarif association vinolienne qui a été appliqué pour l'école d'infirmières, où quelques jeunes filles sont de la commune.

. Le MAIRE donne une information concernant la rue des Laudières/rue du point du Jour, il y a eu 90 PV dont 12 pour excès de vitesse de plus de 70 km/h.

. Vente et renouvellement de concessions

. Informations sur les commandes passées entre le 1^{er} septembre et le 31 octobre 2014

Le Conseil Municipal prend acte.

DIVERS

- Prochain conseil municipal : lundi 15 décembre 2014.

- Mercredi 3 décembre : arbre de Noël centre de loisirs/enfants du personnel, 15H30 à la salle des fêtes.

- Colis des aînés : réception des colis à partir du 9.12, 974 personnes recensées. Attention aux nouveaux arrivants. Recenser les éventuelles modifications à apporter au fichier (départ ou décès).

- Distribution des chocolats à Pimpeneau : le 22.12 à 11h30.

La séance est levée à 20H.

A Vineuil le 18 novembre 2014,

Le Maire,

François FROMET