PROCÈS-VERBAL COMPLET DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 OCTOBRE 2022

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire, ouvre la séance et procède à l'appel des membres du conseil municipal.

Étaient présents :

- M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire ;
- Mmes Isabelle ALIBERT COLLOTTE, Julie BARNET, Sylvie BOUYSSOU, Corinne BUGAUT-MITTOU, Catherine CAZIN, Annick COURTOIS, Nathalie GAY, Marie GILLARD-HUGUENOT, Elsa GOUBALI, Sophie LAGNIER, Véronique LE GRAND, Khadija MARZAQ, Catherine PAGEAUX, Maryse PATAILLE, Corinne PIOMBINO, Nicole VERPEAUX ;
- MM. Gérald BOUTET, David COLIN, Sébastien COUETTE, Emmanuel DUFOUR, Laurent FEBVAY, Jacquy GOUBET, Jean-François GUINOT, Éric GUYARD, Dominique MARTIN, Florent ROYER, Jean-Paul TRIMOULINARD.

Étaient absents et excusés :

- Mmes Nathalie GAY, Mme Isabelle ALIBERT COLOTTE
- M. Frédéric FICHET

Pouvoirs :

- M. Frédéric FICHET à M. Dominique MARTIN ;
- Mme Nathalie GAY à M. Gérald BOUTET ;
- Mme Isabelle ALIBERT COLLOTTE à Mme Sophie LAGNIER.

Mme Véronique LE GRAND et M. Gérald BOUTET sont désignés secrétaires de séance.

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL COMPLET DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2022

LE PROCÈS-VERBAL EST ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ.

INFORMATIONS RELATIVES À L'EXERCICE DE LA DÉLÉGATION DE POUVOIR DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE

LE CONSEIL MUNICIPAL A PRIS ACTE.

PÔLE « FINANCES »

1. DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC – BÂTIMENT ANCIENNE ECOLE PRIMAIRE LANGEVIN

Rapporteur : Mme Corinne BUGAUT-MITTOU

Conformément à l'article L. 2141-1 du Code général de la propriété et des personnes publiques, un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

La commune est propriétaire d'un bâtiment « ancienne école primaire Langevin » située impasse Félix Tisserand à Marsannay-la-Côte sur la parcelle cadastrée BA 693 en zone U. Ce bâtiment, créé en 1968, d'une superficie d'environ 1300 m², n'est plus utilisé comme école depuis 2011. A ce jour, le bâtiment, vétuste, nécessite une réhabilitation globale.

Il est ainsi souhaité diviser la parcelle BA 693 d'une superficie de 7573 m² afin de vendre la partie de terrain sur laquelle se situe le bâtiment « ancienne école primaire Langevin » pour qu'une réhabilitation du bâtiment en logements à loyer modéré soit effectuée, pour une surface d'environ 2031 m².

En effet, le PLUi-HD de Dijon Métropole, approuvé par une délibération du Conseil Métropolitain du 19 décembre 2019 exécutoire depuis le 23 janvier 2020, prévoit pour la commune de Marsannay-la-Côte, dans la liste de sites de projet à dominante « Habitat » du règlement littéral, un site Langevin avec 100 % de logements à loyer modéré.

En outre, la commune a constaté une forte demande d'habitat social adapté aux séniors autonomes souhaitant quitter leur logement classique individuel de Marsannay.

La commune de Marsannay-la-Côte souhaite répondre à la demande de ses administrés sur ce type de logements.

Pour ces raisons, il est envisagé que 20 logements sociaux soient créés dans le bâtiment « ancienne école primaire Langevin » qui serait réhabilité à cet effet. Ce projet serait à destination d'un public exclusivement senior. Ce projet est situé à côté du Vill'âge Bleu, qui est une opération de 2015 de construction de 18 pavillons, portée par le bailleur social Orvitis par le biais d'un bail emphytéotique, ces pavillons étant loués à la Mutualité Française Bourguignonne en tant que gestionnaire, et à destination de seniors. Le projet de réhabilitation de « l'ancienne école primaire Langevin » s'inscrit donc dans une continuité géographique avec cette opération de 2015.

Par ailleurs, ce bâtiment est aujourd'hui occupé par des associations de la commune de Marsannay-la-Côte à qui devront être proposés d'autres locaux pouvant être mis à leur disposition par la commune, les locaux actuels du bâtiment « ancienne école primaire Langevin » devant être rendus libre et disponibles pour le projet de résidence senior.

Considérant que pour la poursuite de ce projet et pour permettre la cession de tènement immobilier, il s'avère nécessaire de procéder au déclassement de l'immeuble du domaine public communal.

Considérant que cet immeuble sera retiré de toute convention de mise à disposition d'ici un délai de 2 ans maximum, période au cours de laquelle la commune mettra en place, en accord avec les associations l'occupant actuellement, d'autres solutions pour leurs besoins de locaux.

Considérant que l'article L. 2141-2 du Code général de propriété des personnes publiques prévoit notamment que, par dérogation au principe général, « *le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement…* »,

Considérant qu'en l'espèce, la commune de Marsannay-la-Côte a décidé le principe de procéder à la désaffectation de tènement immobilier précité,

Cependant, pour les nécessités su service public, il est justifié que cette désaffectation soit effective le 16 octobre 2024 au plus tard,

Dans ces conditions, et en application de l'article L. 2141-2 du CGPPP, la commune de Marsannay-la-Côte peut procéder au déclassement anticipé du domaine public de l'immeuble « ancienne école primaire Langevin » située impasse Félix Tisserand à Marsannay-la-Côte sur la parcelle cadastrée BA 693 pour partie,

Vu la situation de l'immeuble qui n'est plus affecté à un service public ;
Vu la réalisation du projet ;

Il est proposé le déclassement de l'immeuble et son intégration dans le domaine privé de la commune.

Vu l'avis favorable de la commission « Finances », réunie le lundi 10 octobre 2022,

Il est proposé au Conseil Municipal :

⇒ de prononcer le déclassement par anticipation du domaine public communal de la parcelle cadastrée section BA n° 693 d'une contenance de 7573 m² correspondant à l'emprise du bâtiment « ancienne école Langevin » pour une surface d'environ 2031 m², et de l'intégrer dans le domaine privé de la commune ;

⇒ d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires au déclassement anticipé, et à la désaffectation du bien immobilier concerné, qi interviendra au plus tard dans les deux ans de la présente délibération, soit au plus tard le 16 octobre 2024, ainsi qu'à signer tous les documents afférents.

LA DELIBERATION EST ADOPTEE PAR 23 VOIX ET 6 ABSENTIONS.

Mme Sophie LAGNIER : « Qu'adviendra-t-il des associations de loisirs créatifs, Marsannay Initiative, zumba pilates ainsi que du CMM ? Il a été dit en réunion de quartier que l'ECAL sera agrandi d'une surface de 120 à 150 m². Or, sans tenir compte des besoins du CMM, les 3 autres associations auraient, elles, un besoin d'au moins 120 m². L'extension prévue sera-t-elle suffisante pour accueillir toutes ces associations, CMM compris ? De ce fait, entre autre, nous nous abstenons. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Je vais quand même vous répondre. Il y a certes une extension qui est prévue mais il y a également à redéfinir les locaux à l'intérieur. Quand vous rentrez, il y a un hall qui fait environ 80 m² donc il y a une réfection à mener. Certes, il y a d'autres associations qui existent. Une extension avait été définie d'environ 150 m², ce sera peut-être 180 parce qu'effectivement, il va y avoir un travail qui sera mené avec les associations pour savoir quels sont leurs réels besoins. J'ai commencé à le faire en rencontrant le directeur du CMM pour recenser les besoins. Actuellement, les associations, là où elles sont situées, dans l'ex-école primaire Langevin, sont dans des salles de classe, qui font à peu près 60 m² chacune et qui ne sont pas forcément adaptées à l'éveil musical ou à du travail d'instruments. Il n'y a donc peut-être pas besoin d'avoir toute cette surface qui est mise à disposition aujourd'hui. Pour les autres associations, c'est pareil, ce sont des salles de classes de 60 m². On va regarder au cas par cas. Pour l'instant, c'est en effet le CMM qui occupe la plus grande partie. Il y a aussi la Banque Alimentaire, qui elle, sera sûrement délogée sur un autre site. On y travaille et cela fera certainement l'objet d'autres discussions. Ainsi la réflexion sera menée conjointement avec les associations, comme je m'y suis engagé. Je l'ai dit lors de la réunion des riverains en juin, et redit aux associations et ce soir au Conseil Municipal. En revanche, il est vrai que la Banque Alimentaire ira peut-être ailleurs, comme d'autres associations, on ne sait pas encore. Toujours est-il que tout a bien été expliqué dans le cadre de la délibération. On a jusqu'à 2024 pour continuer notre réflexion et avancer dans ce projet de vente de l'immobilier et de reloger les associations. »

Mme Sophie LAGNIER : « Donc cela veut dire qu'en octobre 2024, le bâtiment qui accueillera les associations ne sera pas forcément construit ? »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « L'idée serait que l'on construise le bâtiment avant de déloger les associations. Pour cela, c'est l'objet du rapport n° 2. Il s'agit de la vente du bâtiment. Pour créer l'extension, on a besoin de récolter des fonds, que nous allons récolter par la vente de ce bâtiment. Cela a été dit et redit, vous connaissez l'ancienne école élémentaire Langevin, le bâtiment est vétuste, vous pouvez le constater par vous-même. Ce serait des travaux très conséquents, la réhabilitation serait trop onéreuse pour la municipalité. D'autant plus que nous avons un patrimoine immobilier qui est conséquent sur la commune. Je me permets de donner quelques informations : il y a un travail qui est actuellement mené avec un programmiste sur les gymnases, parce que l'on a un gymnase à réhabiliter. Il y a du patrimoine. Quand il y a du patrimoine, soit on réhabilite tout ce qu'il y a à réhabiliter mais il faut que ce soit justifié, soit on prend la décision de vendre, et c'est la décision qu'on a prise en ce qui concerne l'élémentaire Langevin parce que notre souhait est aussi de créer des logements pour les séniors. On l'a vu lors de la création du Vill'âge Bleu, il y a eu 18 logements de créés. Il y a eu 100 demandes d'attribution des logements, il y a eu 50 dossiers étudiés, pour 18 personnes qui ont pu obtenir un logement. Donc sur les 20 logements, j'insiste, ce seront des logements dédiés aux séniors, sur un bâtiment qui ne modifiera pas sa volumétrie : on sera sur la même hauteur, la même longueur, la même largeur, avec un étage desservi par ascenseur, pour des logements de type 2, type 3. Donc j'ai entendu votre abstention. »

M. Gérald BOUTET : « Je reviens au relogement des associations, je veux être sûr que sur les deux années à venir, on pourra vraiment les reloger. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « On fera pour que ça se fasse. Nous aurons peut-être des périodes de transition, c'est possible. Vous savez, avant que le CMM soit logé à l'élémentaire Langevin, qui a été déclassé en 2011, il était même dans les classes de l'école de la Porte d'Or. Donc, par la vente, on va anticiper l'extension et on s'est effectivement engagés à reloger les associations. »

2. BÂTIMENT ANCIENNE ECOLE PRIMAIRE LANGEVIN – PROMESSE DE VENTE POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER

Rapporteur : Mme Corinne BUGAUT-MITTOU

La commune est propriétaire d'un bâtiment « ancienne école primaire Langevin » située impasse Felix Tisserand à Marsannay-la-Côte sur la parcelle cadastrée BA 693 en zone U. Ce bâtiment, créé en 1968, d'une superficie d'environ 1300 m2, n'est plus utilisé comme école depuis 2011. A ce jour, le bâtiment, vétuste, nécessite une réhabilitation globale.

Il est ainsi souhaité diviser la parcelle BA 693 d'une superficie de 7573 m2 afin de vendre la partie de terrain sur laquelle se situe le bâtiment « ancienne école primaire Langevin » pour qu'une réhabilitation du bâtiment en logements à loyer modéré soit effectuée, pour une surface d'environ 2031 m2. Par ailleurs, ce bâtiment est aujourd'hui occupé par des associations de la commune de Marsannay-la-Côte, à qui devront être proposés d'autres locaux pouvant être mis à leur disposition par la commune, les locaux actuels du bâtiment « ancienne école primaire Langevin » devant être rendus libres et disponibles pour ce projet de logements à loyer modéré résidence senior.

Il est rappelé que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère ainsi au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État, à savoir le service du Domaine.

Le service du Domaine, par un avis en date du 2 août 2022, a estimé la valeur vénale dudit bien à 295 000 € HT. La marge d'appréciation est de 10%.

En l'espèce, cette opération s'inscrit dans une démarche volontaire de la ville visant à répondre au mieux aux exigences imposées en matière de logements locatifs sociaux par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), exigences confirmées par le PLUi-HD de Dijon métropole, approuvé par une délibération du conseil métropolitain du 19 décembre 2019 exécutoire depuis le 23 janvier 2020, qui prévoit pour la commune de Marsannay-la-Côte, dans la liste de sites de projet à dominante « habitat » du règlement littéral, un site Langevin avec 100 % de logements à loyer modéré.

Madame Corinne BUGAUT : « Je rappelle que nous n'avons toujours pas notre quota de logements à loyer modéré, ni en 2019, ni d'ailleurs aujourd'hui, même si nous avons beaucoup amélioré la situation avec les logements qui se sont faits à la place de l'ex stabilisé. Mais nous ne sommes pas à 25 %. On tourne aujourd'hui autour de 17 à 18 % si dans le décompte SRU, on veut bien nous compter ces 65 logements. C'est ce que nous sommes en train d'acter. Il faut pour cela que la convention pour ces logements soit enregistrée au registre des hypothèques, ce qui prend à peu près un an. Donc on pense que cela va être fait, cela vient d'arriver au moins d'octobre, même s'il s'agit d'une opération ancienne. Il n'y a qu'à partir de ce moment-là que ça compte au niveau des logements à loyer modéré de la commune, même si les gens habitent dedans depuis un an, un an et demi. C'est vrai pour Marsannay comme pour toutes les communes. »

En outre, la commune a constaté une forte demande d'habitat social adapté aux seniors autonomes souhaitant quitter leur logement classique individuel de Marsannay.

La commune de Marsannay-la-Côte souhaite répondre à la demande de ses administrés sur ce type de logements.

Pour ces raisons, il est envisagé que 20 logements sociaux soient créés dans le bâtiment « ancienne école primaire Langevin » qui serait réhabilité à cet effet. Ce projet serait à destination d'un public exclusivement senior. Ce projet est situé à côté du Vill'âge Bleu, qui est une opération de 2015 de construction de 18 pavillons, portée par le bailleur social Orvitis par le biais d'un bail emphytéotique, ces pavillons étant loués à la Mutualité française bourguignonne en tant que gestionnaire, et à destination de seniors. Le projet de réhabilitation de « l'ancienne école primaire Langevin » s'inscrit donc dans une continuité géographique avec cette opération de 2015.

L'aménageur GENEOM, dont le siège social est 7 rue de Marseille à Lyon, ayant vu le PLUi-HD de Dijon Métropole, a contacté la commune pour proposer, par un courrier du 20 juin 2022, un projet sur le site « ancienne école primaire Langevin » de 20 logements séniors à loyer modéré pour une surface de plancher d'environ 1 350 m2. Cet aménageur a déjà fait des résidences pour séniors mais également de la réhabilitation de bâtiments. Ainsi, il souhaite conserver la structure du bâtiment actuel, dans un souci de développement durable mais aussi d'intégration dans le paysage communal. Par la suite, cet aménageur revendrait le bâtiment à un bailleur social.
Le prix d'acquisition proposé par GENEOM est de 285 000 €.

Mme Corinne BUGAUT : « GENEOM se trouve à Lyon. GENEOM a vu le PLUi-HD de Dijon Métropole, il a vu les sites de projets et il a contacté la commune. C'est vraiment une démarche volontaire de sa part. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres que nous sommes allés chercher. Il a contacté la commune pour proposer, par un courrier du 20 juin 2022, un projet sur ce site « ancienne école primaire Langevin » de 20 logements seniors à loyer modéré, pour une surface de plancher d'environ 1350 m², en utilisant le bâtiment actuel, sans le détruire mais en le réhabilitant. Et c'est le seul qui était venu voir la commune pour faire des propositions et le seul qui a proposé de conserver le bâtiment actuel. C'est ce point-là qui était important. On peut réutiliser de l'existant. Et cela permet de conserver le bâtiment qui est bien intégré dans son paysage communal actuel, ce qui ne changera rien à ce qu'on connait aujourd'hui. Par la suite, cet aménageur revendra ce bâtiment à un bailleur social. Cet aménageur a donc proposé, comme prix d'acquisition, un prix de 285 000 €, qui est donc dans la fourchette des + ou – 10 %, qui a été cité tout à l'heure. »

Considérant que ce tènement, qui comporte un bâtiment aujourd'hui utilisé par des associations de Marsannay-la-Côte, est classé dans le domaine public de la commune, que ce tènement peut faire l'objet d'un déclassement anticipé du domaine public communal et d'une désaffectation en application des dispositions des articles L 2141-1 et L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

Considérant que par délibération du 17 octobre 2022, le conseil municipal a décidé d'un déclassement par anticipation du domaine public de ce bien et, avec une désaffectation effective le 16 octobre 2024 au plus tard,

Considérant que dans l'attente de la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle précitée qui ne pourra intervenir qu'à compter de la désaffectation du tènement assiette du projet, il est proposé la conclusion entre les deux parties d'une promesse de vente dont le projet est joint en annexe,

La promesse de vente comprend les conditions suspensives et résolutoires résumées comme suit :
- Absence de préemption par tous les titulaires de ce droit,
- Obtention par l'acquéreur d'un permis de construire valant division pour la réalisation de l'opération, purgé de tout recours et de tout retrait administratif,
- Obtention par l'acquéreur d'une garantie financière d'achèvement des logements à réaliser dans l'immeuble acquis,
- Obtention par l'acquéreur d'un contrat de réservation par un bailleur social et obtention des agréments de financement.

Par ailleurs, la promesse de vente prévoit que le bénéficiaire aura la faculté de se faire substituer. Ainsi la réalisation de la promesse de vente pourra avoir lieu soit au profit de GENEOM soit au profit de toute autre personne physique ou morale que GENEOM se réserve de désigner ; mais dans ce cas, GENEOM restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées à la présente promesse de vente sans exception ni réserve.

Considérant le projet de promesse de vente joint en annexe,
Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,
Vu le Code civil,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2022 portant déclassement de la parcelle cadastrée section BA n°693 d'une contenance de 7573 m² correspondant à l'emprise du bâtiment « ancienne école Langevin » pour une surface d'environ 2031m2,
Considérant que l'immeuble appartient au domaine privé communal,
Vu l'avis de « France domaines » en date du 2 août 2022,
Vu l'avis favorable de la commission « finances », réunie le lundi 10 octobre 2022.
Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, par 23 voix pour et 6 abstentions :

- ⇨ **d'approuver, dans le cadre de la réalisation d'un projet d'intérêt général de création de logements, la promesse de vente avec la société GENEOM d'une partie de la parcelle cadastrée section BA n°693 d'une contenance de 7573 m² correspondant à l'emprise du bâtiment « ancienne école Langevin » situé impasse Felix Tisserand pour une surface d'environ 2031m2, au prix de deux cent quatre-vingt-cinq mille euros (285 000 €),**
- ⇨ **de préciser que tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites sont à la charge de l'acquéreur,**
- ⇨ **d'autoriser Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de cet immeuble par vente et dont l'acte sera dressé par un notaire dans les conditions de droit commun,**
- ⇨ **d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse vente et tout document nécessaire à cette affaire.**

LA DELIBERATION EST ADOPTEE PAR 23 VOIX ET 6 ABSENTIONS.

M. Gérald BOUTET : « Moi j'ai vu la promesse de vente. Il n'apparait qu'une seule fois que cet immeuble sera voué à être une résidence senior, mais il n'est pas stipulé que ce sera EXCLUSIVEMENT une résidence réservée aux seniors. Moi je crains qu'il puisse y avoir une deuxième revente. »

Mme Corinne BUGAUT : « Il va vendre en VFA : en Valeur Future d'Achèvement. »

M. Gérald BOUTET : « Est-ce que ça ne sera pas, c'est une hypothèse, transformé en logement social classique. Est-ce que le risque n'est pas là ? »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « On a vu le succès qu'a eu le Vill'âge Bleu et on sait bien que sur la commune, nous avons des aînés qui souhaiteraient quitter leur domicile et trouver des logements adaptés. Nous avons trouvé, avec ce bailleur, la volonté de faire une résidence senior qui s'appelle « Sérénitis ». Mais je ne sais pas effectivement, dans 40 ans, dans 50 ans, ce que ça deviendra. A partir du moment où le bailleur s'engage à faire une résidence senior avec une dénomination qui s'appelle « Sérénitis », je ne vois pas pourquoi tout à coup il changerait. D'autant plus qu'il sait la clientèle qu'il aura, et il aura peut-être aussi derrière une garantie, une garantie sur l'utilisation des locaux, sur les loyers. Après évidemment, une destination peut être modifiée. C'est comme le PLUi-HD, par exemple, qui a été voté en 2019 : rien ne nous dit que des zones qui ont été définies comme des zones à urbaniser, ne seront peut-être pas modifiées plus tard en zones agricoles protégées et inversement. Un PLU, ça peut se changer aussi. Rien n'est gravé dans le marbre. Après, c'est un engagement que l'on prend. Ce sera bien précisé sur le permis et dans l'acte notarié. »

Mme Corinne BUGAUT : « Si je peux me permettre, cela se verra parce que pour vendre, il faut repasser en Conseil Municipal avec un acte de vente à présenter. Soyons clairs. Ce n'est pas ça qui permet de vendre l'immeuble. Cela permet d'engager le process, mais au moment de vendre, il faudra de toute façon repasser en Conseil. A ce moment-là, on aura le permis de construire, forcément puisque c'est une condition suspensive. Dans le permis de construire, il sera marqué l'usage du bien. Et cela sera d'autant plus marqué car lorsque c'est une résidence senior, il y a par exemple moins de contraintes de stationnement, de nombre de stationnements à faire que lorsque c'est du logement à loyer modéré classique. Toutes les discussions qui ont été menées, l'ont été menées pour que ce soit ça. Le bailleur social contacté s'y engage. Mais de toute façon, ça se verra normalement noir sur blanc dans le permis, au moment de son obtention. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « On va vous montrer le bâtiment comme il est actuellement. Il y a beaucoup de collectivités qui se posent des questions actuellement avec le coût de l'énergie. Soit on rénove certains bâtiments parce qu'ils ont vraiment leur utilité et là, il faut le faire, pour certains bâtiments ça coûte très cher. »

Mme Corinne BUTAUT : « Avant augmentation du gaz, qui dans notre contrat est multiplié par 3 à 4. On a un contrat avec la Métropole. 33 000 €, aujourd'hui multipliés par 4. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Aujourd'hui, c'est le coût de l'énergie, uniquement sur ce bâtiment-là. Donc à un moment, il faut effectivement se poser des questions. On s'est posé la question. On répond à la loi SRU, parce que la loi SRU, c'est aussi une contrainte. Juste un rappel : la loi SRU, quand on est arrivés, on était à peu près entre 9 et 11 % de mémoire. On payait effectivement des pénalités qui allaient jusqu'à 75 000 € par an. A un moment, j'ai été convoqué en Préfecture et on m'a fait un petit rappel à la loi. On a montré notre bonne volonté de vouloir faire du logement, mais on fait ce que l'on peut avec les emplacements que l'on a. On aurait pu être pénalisés un peu plus, on aurait pu avoir jusqu'à 300 % de pénalités. Ça n'est pas allé jusque-là, mais on a eu quand même le droit de préemption retiré pendant 2 ans. Ça veut dire que l'Etat décide. Et l'Etat a décidé sur la commune. Il y a certains endroits où il va y avoir des constructions, on ne m'a pas demandé mon avis. L'Etat a dit « Puisque vous ne faites pas, on va faire. ». C'est pour cela qu'on fait aussi cette présentation de vente de bâtiment parce qu'on est limités aussi dans le temps, il faut le dire. On risque d'avoir encore des pénalités de plus en plus lourdes. Donc pour nous, faire du logement à loyer modéré en y logeant des seniors, on pense que c'est un bon compromis. Après, bien évidemment, tout se discute. »

M. Gérald BOUTET : « Concernant l'amiante, est-ce qu'un diagnostic visuel sera fait ? »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Oui, il sera fait. Le diagnostic amiante sera pris en charge par l'aménageur. »

Mme Corinne BUTAUT : « C'est le diagnostic qui s'appelle « pré-démolition », mais il n'y a pas de démolition. C'est le terme générique parce que dès qu'on touche à + de 20 % de la surface, car il va enlever les planchers, faire un préau, et ça, en définition d'un diagnostic immobilier, ça s'appelle quand même une démolition, même s'il n'y a pas démolition du bâtiment. »

M. Gérald BOUTET : « Il est quand même évoqué dans cet article, dans ce paragraphe, que, s'il y a une présence d'amiante, c'est d'ailleurs ce que vous croyez, une partie du désamiantage reviendra à la commune. »

Mme Corinne BUTAUT : « Comme toujours. Quand on vend un immeuble, il faut faire un diagnostic amiante, c'est obligatoire. Donc il y avait 2 solutions : soit on faisait le diagnostic avant à notre charge et à ce moment-là, on essayait de le répercuter dans le prix de vente. »

M. Gérald BOUTET : « Vous avez une estimation du coût de désamiantage ? »

Mme Corinne BUTAUT : « On avait un pré-diagnostic qui datait de 2015, qui ne suffit pas pour faire une vente. Donc, il y avait 2 solutions : ou nous on le faisait ou c'était l'acquéreur, mais bien entendu il dit : « Je le fais, comme si vous vendiez une vieille maison. J'attends de voir s'il y a de l'amiante et on en rediscute ». Au pire, il ne veut pas acheter, rien ne se fait et c'est pour ça qu'on ne déménage pas les associations tout de suite. Et le problème reviendra, de savoir ce qu'on fait de ce bâtiment. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Si ça ne se fait pas, parce qu'il y a de l'amiante, la question reste posée. Qu'est-ce qu'on fait des associations qui sont dans les locaux ? »

M. Gérald BOUTET : « Même s'il n'y avait pas d'amiante, qu'est-ce qu'on fait d'un bâtiment comme ça qui est en train de tomber ? »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire « Lorsqu'on avait fait l'étude, on s'était rendu compte que l'amiante n'était pas sur la structure. Effectivement, c'était plutôt à l'intérieur, sur les carrelages avec les colles utilisées à l'époque, qui étaient à base d'amiante, ou sur les joints dans les fenêtres. »

Mme Corinne BUTAUT : « Donc, soit ils ne veulent pas du tout, soit cela leur va et on ne touche pas au prix de vente. Soit ça ne leur va pas, et on renégocie parce que ce ne sont pas les termes de la promesse. Et on revient devant le Conseil pour décider de ce que l'on va faire. »

M. Gérald BOUTET : « Le diagnostic ne sera fait que lorsqu'on aura le permis de construire ? »

Mme Corinne BUTAUT : « Non, ce que je veux dire, c'est que pour pouvoir vendre, il faut avoir le permis de construire, et l'acquéreur, pour pouvoir présenter son permis de construire, doit savoir ce qu'il y a comme amiante, parce que ça change les travaux qu'il a à faire dedans. Lui, il va faire les diagnostics dont il a besoin pour les travaux dont il a besoin. Et il travaillera d'ailleurs en lien avec le bailleur social, qui lui remet un cahier des charges, puisque c'est une construction en état futur d'achèvement. Cela veut dire que le bailleur social va devenir, au fur et à mesure, propriétaire de la construction réhabilitée. Donc, évidemment, comme c'est l'aménageur qui fait les travaux, le bailleur social lui définit un cahier des charges, une liste très précise et à

partir de là, lui, fait son permis. Et c'est à partir de là qu'il fait aussi en fonction des contraintes d'amiante qu'il a. Il est mieux que ça soit ça plutôt que nous qui n'avons pas toutes les connaissances à ce sujet. Techniquement, on est plus sûrs que tout marche. »

M. Gérald BOUTET : « N'aurait-il pas été préférable de faire un bail emphytéotique, de conserver la propriété du terrain devant le bâtiment ? »

Mme Corinne BUTAUT : « Monsieur le Maire nous avait dit qu'on a besoin, vous l'avez dit vous-même, de reloger de toute façon. On ne peut pas rester comme ça avec ce bâtiment. Il faut reloger les associations. Vous connaissez l'état des finances de la commune. Vous savez que nous avons d'autres projets qui sont d'un montant important, des projets d'aménagement d'espaces d'ilot de fraicheur, tout ce dont on a besoin aujourd'hui avec le réchauffement climatique, et donc on ne peut pas tout faire. Et donc un bail, ça ne rapporte rien. Même pas un loyer, puisque c'est un loyer symbolique. »

M. Gérald BOUTET « On conserve quand même la propriété. »

Mme Corinne BUTAUT : « Oui mais si on conserve quelque chose dans lequel on ne peut rien faire, et qui en plus nous coûte cher parce qu'il faut l'assurer, avoir un minimum de sécurité dedans... etc, enfin voilà, à un moment donné il faut faire des choix. C'est ça le choix qu'on vous propose. Quand on est conseiller, il faut être réaliste, il faut faire des choix. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire « Le bail emphytéotique actuellement sur le Vill'âge Bleu, ça nous rapporte 120 € par an. »

Mme Corinne BUTAUT : « Alors le bail emphytéotique, effectivement, ça nous rapporte 1 € et c'est la location à la Mutualité Bourguignonne qui nous rapporte 120 € par an. Donc le bail emphytéotique en tant que tel nous rapporte 1 €. Les 1 €, c'est bien sur la totalité de l'immeuble qu'on a passé à Orvitis, et la Mutualité Française, c'est une convention d'occupation uniquement pour la salle commune qu'on leur passe. C'est pour dire ! C'est bien le terrain complet qui nous rapporte qu'1 €. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Il faut dire qu'actuellement, ce bâtiment il n'est pas en accessibilité, il n'est pas aux normes. Donc s'il y avait éventuellement besoin de le réhabiliter, ce serait énorme en terme de travaux. Quand on voit ce que ça nous coûte au niveau des écoles, réhabiliter un bâtiment comme ça, c'est un coût pharamineux. Mais ce sont des choix politiques. On assume le choix de transformer ce bâtiment, car il y a un patrimoine immobilier qui est conséquent sur la commune. Il y a quand même 3 gymnases sur la commune, le bâtiment dans lequel on est – la mairie – dans lequel il y a encore des travaux à réaliser en terme d'isolation de menuiseries, il y a aussi la Maison des sociétés aussi, et puis je vais vous parler de l'église dans les questions diverses, qui fait partie du patrimoine immobilier. On ne peut pas tout assumer. Quand on abordera le coût de réhabilitation du gymnase, vous vous rendrez compte, qu'à un moment, il y a vraiment des choix à faire, des choix financiers. La situation n'est plus ce qu'elle était par rapport aux années passées, où il y avait des dotations de l'Etat qui étaient quand même conséquentes. Quand on voit ce que coûte la crise énergétique, c'est énorme. On est obligés de faire des choix, des choix qu'on peut partager ou ne pas partager. Ça fait partie du débat, et ça s'entend. Notre choix est celui-ci, je l'assume pour ma part. On a réhabilité d'autres bâtiments, je pense à l'ECAL, l'Espace Culturel et Artistique Langevin, il a fait l'objet d'une inscription dans les territoires à énergie positive. On a été subventionnés à l'époque. Il y avait 500 collectivités qui avaient déposé des dossiers. Il y en a eu 250 qui étaient éligibles, et juste quelques-unes qui ont été retenues, dont la Ville de Dijon, Dijon Métropole, Quétigny et Marsannay-la-Côte. On a fait de grosses économies en terme de subventions pour réhabiliter l'ECAL. Vous voyez le bâtiment : il est conforme en terme d'accessibilité, vous avez des blocs sanitaires, vous avez la terrasse qui est isolée, vous avez un bâtiment qui est fiable. On a également fait l'espace Bachelard avec le multi-accueil et son extension. Chaque municipalité en son temps a fait des travaux. On arrive à une période charnière : il y a Enselme, Bachelard, Langevin, il y a la Maison de Marsannay où on a fait plus d'1.5 millions de travaux, et on a fait tout ce qu'il fallait pour être les mieux équipés en terme d'économies d'énergie. On a changé les chaudières, beaucoup de choses ont été faites. Mais à un moment il y a des choix, et on fait le choix de vendre.

M. Gérald BOUTET : « Nous en sommes tout à fait conscients. Il faut faire un choix et on ne peut pas tout faire à la fois. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « On ne peut pas tout faire à la fois, sauf que des fois, il y a des impératifs. Vous voyez, la Maison de Marsannay, sur le mandat précédent, on n'avait pas vraiment pensé refaire la toiture, sauf qu'elle s'est mise à fuir. Alors du coup, nous l'avons refaite. Je vais revenir sur d'autres travaux. Avez-vous des questions ? Nous allons passer au vote. »

QUESTIONS DIVERSES

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « J'ai souhaité, dans les questions diverses, aborder deux sujets, notamment l'aménagement de sécurité car on en parle souvent. Les habitants me posent régulièrement des questions ainsi que les élus. Avec les services de la Métropole, on a travaillé sur différents axes de la commune, notamment l'axe de la rue du Rocher – vous pouvez venir consulter les documents à la mairie. Ce qui est proposé par les services de la Métropole, c'est de mettre en place des chicanes avec des balises, faire du parking en quinconce et renforcer également le zonage « Zone 30 ». C'est ce qui est prévu sur la rue du Rocher. Il est prévu également des travaux sur la rue du Charron avec la même chose : du stationnement en quinconce, des chicanes pour ralentir et des marquages au sol pour rappeler les « zones 30 ». On en arrive là. Rue de la Maladière, également, la même chose : de la chicane avec de la balisette, du stationnement en quinconce et du renforcement, par de la peinture au sol, pour indiquer la « Zone 30 ». On arrive sur la rue du Carré où ça sera la même chose. On peut constater, que de toute façon, que les services de la voirie métropolitaine dupliquent le même schéma dans toutes les communes, parce que toutes les communes rencontrent les mêmes problèmes de vitesse, de stationnement. Et comment casser la vitesse ? Ce sont des chicanes, c'est du marquage au sol. »

M. Gérald BOUTET : « Les aménagements envisagés rue du Carré, rue du Charron, ... etc, me rappellent étrangement les aménagements que vous aviez prévus rue des Champforey et je me souviens très bien que les riverains ont tous refusé les 2 propositions, dont l'une qui était à mon avis parfaite. Certains ont dit : « Où je vais mettre ma voiture ? Si je veux me garer, ça sera plus loin, je ne pourrais pas ceci, je ne pourrais pas cela. Vous ne craignez pas que vous ayez les mêmes réactions ? »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Non, parce qu'on ne supprime pas de stationnements. Le problème de la rue des Champsforey, il y avait 3 propositions : une proposition avec beaucoup de stationnements mais il fallait une emprise sur le trottoir ; il y avait une proposition avec moins de stationnements et des chicanes ; et une troisième où on végétalisait et on faisait encore moins de stationnements. Au final, la réunion avec les riverains n'a rien donné, si ce n'est qu'ils voulaient un radar pédagogique et un « Cédez le passage » au niveau de la rue Bénigne Bossuet, et on s'est contenté de faire ça. Là c'est un peu différent, c'est du marquage au sol, c'est un principe de chicanes, avec parfois du stationnement en quinconce, ça se fait dans beaucoup de pays et dans d'autres villes de France, où la voiture peut stationner sur la voirie. Ça crée un obstacle et ça fait réduire la vitesse. »

M. Gérald BOUTET : « Je suis tout à fait pour. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Voilà ce qui est proposé. L'autre sujet que je voulais aborder avec vous, vous avez pu constater tout comme moi, les encorbellements de l'église souffrent énormément, puisqu'on a été obligé d'y mettre des filets, et les filets commencent à se détendre, voire disparaitre. On a mené une étude préalable pour la restauration des extérieurs de l'église. On est passés bien évidemment par un architecte, qui nous a apporté toute son étude. Dans l'étude qui nous a été présentée par l'architecte, il y a également l'estimation des travaux. L'estimation des travaux peut se faire par tranche : il y a une tranche dans laquelle on reprend évidemment tous les encorbellements. Pour rappel, l'église est quand même un bâtiment qui a bougé, et il y a eu des craintes. Vous pouvez le voir d'ailleurs dans l'église, il y a encore des témoins existants. Elle ne bouge plus depuis 1973, parce qu'elle a été renforcée, sur le haut, par des piliers de béton, et c'est colossal. Tous les encorbellements sont à reprendre, et dans l'estimation des travaux, il a aussi l'emmarchement qui est à reprendre. On a failli le reprendre en son temps, mais on s'était aperçu qu'on avait un petit peu des doutes au niveau des fondations, parce qu'on pense que les pierres ont été déposées et reposées sur du remblai, donc il y a tout un travail à mener. L'opération pourrait se faire par tranche, avec 3 tranches, mais pour un coût global de 1 519 200 € TTC. »

M. Gérald BOUTET : « Elle n'est pas classée monument historique ? »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Si si, heureusement, elle est classée monument historique, ce qui nous permettra de recueillir des subventions, auprès de la DRAC et d'autres financeurs. Il y aura l'Etat qui nous financera. »

Mme Sophie LAGNIER : « Pourquoi est-ce que vous ne tenteriez pas, je ne sais pas si c'est faisable ou pas, un dossier à la Fondation Bern ? »

Mme Corinne BUTAUT : « Mais on y pense. Ça ou du mécénat. »

Mme Sophie LAGNIER : « Parce qu'on a une ancienne ferme dans la Nièvre, qui a été classée monument historique, on a décroché 500 000 €. »

Mme Corinne BUTAUT : « C'est pour cela que ce sera 2023, parce que le temps de monter les dossiers… »

Mme Sophie LAGNIER : « C'est une piste qu'il ne faut pas négliger. »

Mme Corinne BUTAUT : « Tout à fait ! Comme le mécénat d'entreprises »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « Non mais on ne va rien négliger. »

Mme Sophie LAGNIER : « J'aurais personnellement une question, mais qui n'a pas rapport avec ça. Il y a un riverain, qui en une semaine, pendant une semaine, a trouvé des bouteilles de protoxyde d'azote dans les vignes. Vous savez le fameux gaz hilarant. Et ce n'est pas ce ne sont pas de petites bonbonnes, ainsi que sur le parking de La Poste. Est-ce qu'il y aurait moyen, je sais que ça existe dans d'autres communes, que Monsieur le Maire fasse un article stipulant qu'il est interdit de consommer ce produit illicite sur la commune, parce que ça fait des dégâts monstrueux. Ou alors, par le biais du Centre Social, il y ait une information à destination des jeunes. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « On peut, si cela peut avoir un effet, je veux bien. Concernant ces bonbonnes, on m'en a rapporté une. Les gendarmes ont été prévenus. On en a retrouvé une du côté de Wallon. Ça m'a été rapporté par des riverains. J'ai demandé également à la gendarmerie d'accentuer leur rôle sur la commune. Si on peut alerter sur la nocivité de ces produits, on le fera. »

Mme Sophie LAGNIER : « Ils sont consommateurs dans le sens où ils se font un « shoot » dans la journée et ça ne se voit pas trop. C'est effarant. »

M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire : « On relaiera. S'il n'y a plus de questions, nous sommes arrivés au terme de ce Conseil Municipal. »

. . . . . .

L'ordre du jour est épuisé, la séance est levée à 20h26.

. . . . . .

La Secrétaire de séance,

Véronique LE GRAND

Le Secrétaire de séance,

Gérald BOUTET