

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1^{ER} DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-trois novembre, le Conseil Municipal est convoqué en séance extraordinaire le premier décembre deux mille quinze à vingt heures, à la Mairie de Vers.

ORDRE DU JOUR :

1. Discussion sur le projet de réhabilitation du bâtiment mairie

PROCES-VERBAL

L'an deux mille quinze, le premier décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en session extraordinaire, sous la Présidence de Monsieur Raymond VILLET, Maire de Vers.

Nombre de conseillers :

Théorique
15

En exercice
13

Présents
13

Votants
13

Présents : Messieurs, M.BRIZON, J-P.CHAUVET, E.CLERC, P.DUPRAZ, X. GROS, G. VERNE, R.VILLET, D. ERNST

Mesdames M.DUPARC, A-S.EXCOFFIER, J.LAVOREL, M.MEGEVAND, M-A.VIRET

Excusé(s) :

Absent (s) :

Xavier GROS a été élu secrétaire

DISCUSSION SUR LE PROJET DE RÉHABILITATION DU BÂTIMENT MAIRIE

♦ Rappel du contexte :

- Un projet de réhabilitation énergétique et de mise en accessibilité du bâtiment mairie a été élaboré en fin de mandat précédent, sur la base d'un montant prévisionnel de travaux de 424 000 € (estimation effectuée par le CAUE)
- Le cabinet DMA Architecture a été mandaté sur cette base en janvier 2014 pour assurer la maîtrise d'œuvre du projet
- Ce cabinet a réalisé une estimation fine du projet qui s'avère plus onéreuse : 882 000 € pour la tranche de travaux minimale
- Les conseillers municipaux ont demandé qu'un autre projet soit présenté
- La société d'aménagement TERACTEM a été consultée pour proposer une alternative consistant en l'achat de l'ensemble du tènement (bâtiments mairie + « bon coin » + ferme) pour y construire un immeuble d'habitations ou habitations + locaux administratifs

♦ Synthèse des différentes possibilités étudiées :

1- Achats et travaux déjà réalisés par la Commune

Date	Objet	Montant k€ TTC
2001	Achat bâtiment partie café et restaurant	- 106.7
2005	Achat parking nord (terre)	- 53.5
2005	Augmentation de 33% des impôts locaux pour finaliser les coûts assainissement, réseaux secs enterrés et bâtiment bibliothèque	
2006	Travaux transformation bâtiment en bibliothèque et appartements	- 500
2014	Achat ferme Excoffier	- 310
	Total	- 970.2

2- Etudes déjà effectuées, pour mémoire

2-1 CAUE-SYANE			
Date	Objet		Montant k€ TTC
2013-6	Estimation CAUE + SYANE 1ère tranche :		
	SYANE		- 296.1
	CAUE ascenseur		- 127.95
	Pour demande subv. SYANE et ETAT		- 424.05

2-2 DMA			
Date	Objet		Montant k€ TTC
25/08/2014	DMA: ferme transformée en mairie		- 828
25/08/2014	DMA: réno salle des fêtes avec suppress étage		- 660
25/08/2014	DMA: aménagements extérieurs		- 78
	DMA: petite salle 45 m²		- 81
	DMA: rez de sol 90 m² à louer		- 36
23/03/2015	étude DMA mairie salle des fêtes (735 k€ HT), avec extension ouest, présenté pour demande subv. RA et CD		- 882

3- Subventions accordées sur projet réhabilitation

Date	Objet	Ref projet k€	Montant k€ TTC
2013	SYANE - uniquement pour rénovation énergétique	424	+ 80
2014	DETR - uniquement pour accessibilité	424	+ 50
2015	DEFFIBAT	882	+ 42
2015	CD, 2*120 - quel que soit le projet	882	+ 240
	Parlementaire	882	
	Total		+ 412

4- Différentes estimations de l'ensemble bâti

Date	Objet		Montant k€ TTC
Valorisations de base			
2015-02	Perrin Confort : mairie + salle des fêtes		+ 260
2015-10	TERACTEM : mairie + salle des fêtes + ferme		
	Valorisation complète 25 logements		+ 800
	Valorisation 20 logements et 330 m² pour commune		+ 550
	Valorisation 20 logements et 330 m² commerce		+ 550
	Démolition charge commune		-150
Valorisation finalisée incluant -150 k€			
	Valorisation complète 25 logements		+ 650
	Valorisation 20 logements et 330 m² pour commune		+ 400
	Valorisation 20 logements et 330 m² commerce		+ 400

5- Nouveaux projets à envisager si démolition

base de prix: références de prix salles 2008-2010 (sur site internet)

	Objet		Montant k€ TTC
	Mairie 200 m ² avec aménagements, 2500 €/m ²		- 500
	Salle des fêtes 300 m ² + aménagements, 3000 €/m ²		- 900
	Bibliothèque 100m ² , 2500 €/m ²		- 250
	3 appartements Σ 100m ² , 3000 €/m ²		- 300
	mairie + bibliothèque intégrés dans collectif	330m ²	- 400

6- Choix de solutions

6-1 Démolition complète de l'ensemble bâti : construction sur autre site

mairie, salle des fêtes, bibliothèque, 3 appartements (100m²)

	Objet		Montant k€ TTC
	Valorisation complète 25 logements		+ 650
	Taxe aménagement		+ 100
	Mairie 200 m ² avec aménagements, 2500 €/m ²		- 500
	Salle des fêtes 300 m ² + aménagements, 3000 €/m ²		- 900
	Bibliothèque 100m ² , 2500 €/m ²		- 250
	3 appartements Σ 100m ² , 3000 €/m ²		- 300
	Subvention CD		+ 240
	Vente parking goudronné Nord Mairie		+ 53.5
	Location Algécos pour accueil mairie et biblio pendant 18 mois		- 54
	Montant du projet		- 960.5
Emplacement nouveaux bâtiments à réfléchir, perte petite salle			
	Investissements communaux précédents perdus		- 970.2
	Montant global de l'opération		-1930.7

6-2 Démolition complète de l'ensemble bâti:

mairie + bibliothèque inclus dans le collectif construit

	Objet		Montant k€ TTC
	Valorisation 20 logements		+ 400
	Taxe aménagement		+ 80
	Mairie 200 m ² + bibliothèque 100 m ² , 1330 €/m ²		- 400
	Subvention CD 20% de 300 k€ pour mairie		+ 60
	Location Algécos pour accueil mairie et biblio pendant 18 mois		- 54
	Montant du projet		+ 86
La commune perd salle des fêtes, 3 appartements, ferme et petite salle			
	Investissements communaux précédents perdus (ferme + appart.)		- 310
	Coût construction 3 appartements		- 300
	Coût construction salle des fêtes		- 900
	Montant global de l'opération		- 1424

6-3 Rénovation mairie + salle des fêtes

	Objet	Montant k€ TTC
	Projet DMA	- 882
	Subventions accordées	+ 412
	Montant du projet	- 470
La commune conserve la ferme, 3 appartements, bibliothèque, petite salle		
	Investissements communaux précédents perdus	0
	Montant global de l'opération	- 470

7- Mode de financement:

Soit sur fonds propres au vu de l'excédent de fonctionnement au budget 2015

Soit en faisant un emprunt intéressant par son taux bas actuellement

A noter : deux ans après l'engagement des dépenses d'investissement, récupération du FCTVA sur les montants engagés.

8- Situation des prêts bancaires fin 2015

2015	Caisse Des Dépôts - emprunts sur 20 ans k€, taux 1,8%	remboursement/an/ k€
	200	12
	250	15
	300	18

Monsieur l'Adjoint aux Finances présente les capacités d'emprunt de la Commune et l'évolution de son taux d'endettement.

Aujourd'hui, la commune est capable de dégager une capacité d'autofinancement de 100 k€ par an et a une capacité d'emprunt de 200-300 k€.

Remarque : lors de la présentation en mairie du 26.11.2015, TERACTEM a revu à la baisse la valorisation du bâtiment mairie et propose désormais :

- Pour une valorisation complète de 25 logements : 450 k€ au lieu de 800 k€
- Pour une valorisation de 20 logements + 300 m² pour la commune : 350 k€ au lieu de 550 k€

Et supprime la proposition de valorisation de 20 logements + 300 m² de commerce.

En outre, TERACTEM estime le coût de construction d'une mairie à 2800 €/m² au lieu de 2500 €/m²

• Questions soulevées

- Esthétique du bâtiment mairie : quel intérêt de réhabiliter ce bâtiment sans cachet ?

→ L'isolation par l'extérieur permettra de créer une enveloppe plus esthétique

- Devenir de la ferme ? :

→ Profiter des taux bas pour emprunter et réhabiliter un appartement ?

- Utilité de conserver la salle des fêtes ? les appartements ?

- Quelle nécessité de reconstruire une mairie de 200 m² + bibliothèque de 100 m² ? En diminuant les surfaces, cela diminuerait le coût

→ La mairie doit comprendre des bureaux, un espace d'accueil, une salle pour les réunions du Conseil Municipal, des sanitaires, un espace pour les archives + des locaux techniques.

→ La bibliothèque actuelle présente une superficie d'environ 110 m²

- Quelle vision d'avenir des différents bâtiments ? Quel projet d'ensemble ?
- Réhabiliter la mairie : permet de conserver un bâtiment qui pourrait être utilisé à l'avenir pour d'autres usages si nécessaire
- Construire un nouveau bâtiment sur les terrains non bâtis au nord du groupe scolaire : hypothèque la possibilité de l'agrandir si besoin

♦ Position de chacun des conseillers

Monique DUPARC : les finances de la commune et la capacité d'investissement ne permettent pas raisonnablement d'envisager un projet plus onéreux que la réhabilitation. Cela permettra en outre de conserver la possibilité d'utiliser le bâtiment à d'autres usages si la mairie venait à disparaître.

Marie-Andrée VIRET : fortement déçue par la prestation de TERACTION qui ne valorise pas assez le projet alternatif. Se prononce plutôt en faveur de la réhabilitation, par défaut.

Dominique ERNST : pour la réhabilitation, en apportant une importance particulière à l'esthétique et en introduisant dans le projet la pose de panneaux photovoltaïques.

Jean-Pierre CHAUVET : le taux d'endettement de la commune est déjà important par rapport à la moyenne nationale. La commune ne peut pas se permettre de réaliser un projet demandant un investissement trop important. Se prononce plutôt en faveur de la réhabilitation, par défaut.

Anne-Sophie EXCOFFIER : contre le projet de réhabilitation sur un bâtiment laid ; préfère que les coûts soient revus à la baisse pour avoir la possibilité de réaliser un autre projet comprenant mairie-bibliothèque-salle communale près du groupe scolaire afin de créer un centre de village.

Eddy CLERC : préférerait déplacer la mairie mais ce projet endetterait trop fortement la Commune. Se prononce plutôt en faveur de la réhabilitation, par défaut.

Matthieu BRIZON : contre le projet de réhabilitation. Pour la vente du bâtiment actuel dans sa totalité afin de profiter de l'occasion pour créer un centre du village (avec un commerce supplémentaire de 60m² dans la nouvelle construction) et un pôle administratif sur le terrain communal à côté de l'école en revoyant à la baisse les dimensions du projet (100m² de mairie, 250m² de salle communale et 80m² de bibliothèque semblent suffisants) et en supprimant les 3 appartements qui ne rapportent rien.

Geoffroy VERNE : les projets défendus lors des élections municipales étaient la création d'une voie verte et d'un centre village. On a l'opportunité de mettre en œuvre ce projet en revoyant les coûts à la baisse. Monique DUPARC répond que le projet électoral était la réhabilitation de la mairie et non son déplacement. Geoffroy VERNE fait remarquer que le projet électoral comprenait l'aménagement du cœur de village à Maisonneuve et que le projet alternatif s'inscrit dans cette optique.

Mélanie MEGEVAND : déçue par la prestation de TERACTION. Le projet de réhabilitation est un projet cher, même si la commune a obtenu des subventions, qui constituent également de l'argent public. Se prononce contre le fait d'investir autant dans ce bâtiment.

Joëlle LAVOREL : est pour réhabiliter la ferme qui a plus de cachet. La somme à investir est importante, autant la dédier à la ferme.

Xavier GROS : au vu de la situation financière de la commune et des subventions obtenues, la réhabilitation semble être la solution la plus raisonnable.

Philippe DUPRAZ : la réhabilitation apparaît comme le moins mauvais choix, mais le projet est cher. Précise qu'il ne suffit pas d'être « contre » le projet sans proposer de solution alternative construite, étayée par des estimations financières concrètes.

Raymond VILLET : porte la réhabilitation comme étant le moins mauvais choix, en fonction de l'ensemble des aides effectives et de la situation financière de la commune. Ce projet répond aux besoins de la commune et laisse des possibilités ouvertes pour l'avenir (ne prive pas la commune de terrains bien placés pouvant être utilisés ultérieurement pour d'autres projets).

♦ Décision

Le vote relatif à la poursuite du projet de réhabilitation ou à la mise en œuvre d'un autre projet aura lieu lors de la prochaine séance de Conseil Municipal.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ A VERS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE LES CONSEILLERS PRESENTS :

Le Maire,
Raymond VILLET



Les Adjoints,
Monique DUPARC

Dominique ERNST

Joëlle LAVOREL

Eddy CLERC

Les Conseillers,
Mathieu BRIZON

Jean-Pierre CHAUVET

Philippe DUPRAZ

Anne-Sophie EXCOFFIER

Xavier GROS

Mélanie MEGEVAND

Geoffroy VERNE

Marie-Andrée VIRET