

VILLE DE VERNOUILLET
CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2022
PROCES-VERBAL

L'an DEUX MILLE VINGT DEUX, le VINGT HUIT du mois de SEPTEMBRE à VINGT HEURES QUINZE, se sont réunis dans la salle du Conseil, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 22 septembre.

La séance a été retransmise par voie électronique.

<u>Etaient présents :</u>	<u>Etaient absents (excusés) / représentés :</u>
STEPHO Damien	
VIGNY Sabrina	
MALANDAIN Sylvain	
LUCAS Catherine	
BENABI Karine	
DETAMANTI J-François	
MANSON Michèle	
RICHARD J-Pierre	
BOUGRARA Mélinda	
MORIN Franck	
EMOND Josiane	
	Mme MONTIGNY Nicole a donné pouvoir à Mme M. MANSON
TRAPATEAU Joël	
	M. GLIZE Joël a donné pouvoir à M. S. MALANDAIN
LOUDIERE Ludovic	
	Mme HENRI Nadia a donné pouvoir à Mme K. BENABI
POMMIER Estelle	
MERABTI Sonia	
SENECHAUX Mélanie	
CAN Engin	
AHSAINE Ali	
	CHAKOUR Khalid (excusé)
	ONAL Kübra
	CHBABI Faiçal
QUERITE Gisèle	
REPARAT Françoise	
	HOFFMANN Daniel
	BOUADLA-ABDI Najia
	MEBARKI Majid
	LAMRINI Youssef
	YOUNSSI Abdessamad
SIADOUA Maurice	
PFEIFFER'OVA Martine	

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance.



Cette séance étant le Conseil municipal de rentrée, Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux membres du Conseil et espère que tout le monde a pu se ressourcer et revenir en forme.

Cette rentrée a été plutôt sereine avec plus de 1 600 élèves dans les écoles et des enseignants dans toutes les classes.

Le portail citoyen est accessible à toutes les familles. Des chantiers d'été ont été réalisés dans les écoles.

Monsieur le Maire indique que de nombreux chantiers sont actifs sur le mois de septembre (piscine, rue Jean Jaurès, cimetière...).

Le rythme d'activité de la municipalité est plutôt bon à la rentrée. Monsieur le Maire en félicite les services.

La rentrée est sereine mais tout de même troublée par le contexte international. Les inquiétudes sur l'avenir sont fortes.

Monsieur le Maire pense que l'Etat ne prend pas les bonnes décisions et est loin d'être à la hauteur de l'enjeu du moment. Monsieur le Maire prend l'exemple des habitants des quartiers prioritaires qui ont une chaufferie collective et qui ne sont pas soumis au bouclier tarifaire. Nous sommes dans une zone de doute et de trouble où l'Etat laisse les choses venir pour réagir.

Ce qui vient entacher la rentrée, c'est le manque de considération de l'Etat pour les collectivités territoriales qui ont pour seule source de profit, le service public et la satisfaction des habitants.

La collectivité et l'AMF sont mobilisés. Nous verrons par la suite, par la loi des Finances, comment les choses sont actées.

SECRETAIRE DE SEANCE :

Il est procédé à la nomination du secrétaire de séance. Mme Michèle MANSION est désignée en qualité de secrétaire par le conseil municipal et accepte cette fonction.



Délibération n° SG-2022/09-01 - Approbation du compte-rendu du Conseil municipal du 29 juin 2022

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, le compte-rendu du 29 juin 2022, sans observations ni remarques.

Délibération n° SG-2022/09-02 - Remplacement d'une conseillère municipale et renouvellement des membres de la commission de contrôle des listes électorales

Monsieur le Maire rappelle que nous avons souhaité la bienvenue à Mme PFEIFFER'OVA au sein du Conseil municipal lors de la séance du 29 juin 2022.

Il nous faut maintenant l'installer dans les différentes commissions de travail, notamment la commission de contrôle des listes électorales.

Mme PFEIFFER'OVA faisant partie de la 3^{ème} liste où il n'y a qu'un seul poste, occupé précédemment par Mme LAVALT, il est proposé d'élire Mme PFEIFFER'OVA en tant que titulaire et suppléante.

Monsieur le Maire indique que cette nomination doit se faire à bulletins secret sauf si l'ensemble du Conseil municipal accepte de voter à main levée.

Le Conseil municipal accepte de procéder au vote à main levée.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, accepte de nommer Mme PFEIFFER'OVA au sein de la commission de contrôle des listes électorales.



Délibération n°SG-2022/09-03 – Remplacement d'une conseillère municipale et renouvellement des membres des commissions municipales

Il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur l'installation de Mme PFEIFFER'OVA au sein des Commissions municipales suivantes :

- Education/Famille
- Solidarité logement
- Amélioration du cadre de vie et Ecologie
- Administration générale – Finances – Ressources Humaines
- Cohésion et Animation du Territoire – Services à la Population et Démocratie Locale

Le Conseil municipal, à l'unanimité, accepte la désignation de Martine PFEIFFER'OVA au sein de toutes les commissions municipales.

Délibération n°SG-2022/09-04 – Décision modificative n°3 du budget de la Ville

Mme Michèle MANSON présente le point relatif à la décision modificative n°3 au budget de la Ville.

En fonctionnement, le budget s'équilibre en recettes et en dépense à 871 757 €.

Les recettes de fonctionnement comprennent une augmentation par comptabilisation des montants mis à jour sur les taxes foncières pour 524 626 €, sur les compensations de l'Etat pour les exonérations de taxes pour 134 980 € et sur le fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales (FPIC) pour 2 151 €.

Les recettes comprennent également une mise à jour du montant lié aux remboursements des arrêts maladie pour 210 000 €.

Les dépenses de fonctionnement comprennent une augmentation de l'enveloppe de masse salariale de 700 000 € pour tenir compte des remplacements liés aux arrêts, de l'augmentation des effectifs et de la hausse du point d'indice et du transfert de la section de fonctionnement vers la section d'investissement de 171 757 €.

En investissement, le budget s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 250 615.21 €.

Délibération n°SG-2022/09-10 – Mise à jour de l'autorisation d'emprunts

Mme Michèle MANSON poursuit avec la mise à jour de l'autorisation d'emprunts.

Elle indique que Monsieur le Maire a une délégation du Conseil municipal pour réaliser les emprunts prévus au budget.

Le Code Général des Collectivités Territoriales précise que le Conseil municipal doit en fixer le montant.

Au vu des éléments présentés, il est proposé que le montant de l'autorisation soit augmenté à 4 060 000 € pour le budget principal, soit 3 200 000 € inscrits dans le BP 2022, augmentés de 300 000 € lors du BS 2022 et 560 000 € du remboursement.

Le Conseil municipal accepte, à l'unanimité, cette proposition.

Délibération n°SG-2022/09-11 – Construction du complexe sportif Pagnol – création d'un jury de concours

Au titre du service Achats, Monsieur le Maire poursuit avec le point relatif à la création d'un jury de concours pour la construction du complexe sportif Pagnol.

Monsieur le Maire rappelle que nous avons missionné un programmiste, le cabinet FLORES, qui nous a accompagné dans la détermination et l'explication des besoins.

A la mi-juin a été lancé un appel à candidature sur la plateforme pour que des architectes se positionnent pour réaliser le complexe sportif.

La fin de dépôt de candidature est fixée à fin septembre.

Nous allons alors entrer dans une phase de choix. Il est donc nécessaire de créer un jury de concours puisque nous allons arriver sur un modèle de procédure de concours restreint d'architecture.

Pour information, une cinquantaine de dossiers a été retirée sur la plateforme.

Après analyse, le choix des équipes retenus se fera le 25 octobre.

Trois candidats en ressortiront et seront mis en mode esquisse. Il leur sera demandé de dessiner le futur complexe sportif et de l'intégrer dans son environnement.

Au bout de 2 mois, un choix sera à faire parmi les 3 candidats.

Le jury de concours doit être composé de 12 membres.

Il est proposé de désigner les 6 membres de la commission d'appel d'offres, soit M. MANSON, JP. RICHARD, N. MONTIGNY, J. GLIZE, G. QUERITE et M. le Maire, 4 architectes et 2 experts dans le domaine du sport.

Le Conseil municipal se prononce favorablement, à l'unanimité, sur cette composition de jury de concours.

Délibération n°SG-2022/09-12 – Avenants n°3 aux conventions d'abattement TFPB

Mme VIGNY poursuit avec le point relatif aux avenants des conventions d'abattement TFPB.

Le Code Général des Impôts (CGI) permet aux bailleurs sociaux signataires des contrats de Ville de bénéficier d'un abattement de 30 % sur la TFPB pour leurs patrimoines situés en Quartiers Prioritaires.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les bailleurs s'engagent à poursuivre leurs efforts en matière de qualité de service en renforçant leurs interventions et actions autour de la Tranquillité publique, l'entretien et la maintenance du patrimoine, l'amélioration du cadre de vie et la participation des locataires.

Pour notre commune, l'Office Habitat Drouais et la SA HLM La Roseraie remplissent les conditions pour bénéficier de cet abattement.

Les 2 conventions initiales ont été signées le 16 décembre 2015 pour une durée de 3 ans, prorogées de 2 ans par un premier avenant signé le 26 décembre 2018. Le 2^{ème} avenant arrive à son terme le 31 décembre 2022.

Des dispositions législatives ont été prises pour proroger le dispositif d'un an.

Il est donc nécessaire de réaliser un 3^{ème} avenant pour étendre la convention originale d'un an.

Mme Gisèle QUERITE prend la parole car elle a deux interrogations.

Elle demande tout d'abord pourquoi la convention initiale est sans arrêt prorogée au lieu de refaire une nouvelle convention.

Elle s'interroge également sur les pouvoirs que la collectivité possède pour vérifier que les bailleurs sociaux remplissent bien leur rôle et leurs fonctions sur les 4 thématiques énoncées.

Monsieur le Maire explique que nous n'avons pas le choix de proroger d'un an car l'exonération TFPB est adossée aux contrats de Ville. Les contrats de Ville devaient se finir en 2022 mais ont été prorogés jusqu'en 2023.

Cependant une nouvelle convention se fera à l'aube des nouveaux contrats de Ville. Nous sommes en phase d'évaluation avec le cabinet FORCE qui vient évaluer les Contrats de Ville.

L'Etat aura alors les moyens de dire vers quels nouveaux contrats nous pourrions aller.

Concernant le contrôle sur cette dernière année, nous avons invité le bailleur social à construire le programme d'actions.

Le bailleur nous a envoyé un document de travail que nous allons affiner ensemble.

Le but n'est pas de contrôler mais de coconstruire ensemble. L'idée est que la collectivité vienne, en amont de leur production des actions, comme nous le faisons pour le GUSP.

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, les avenants de prorogation n°3 aux conventions d'utilisation de l'abattement TFPB dans les Quartiers prioritaires et autorise Monsieur le Maire à signer les documents s'y afférent.

Délibération n°SG-2022/09-13 – Convention triennale de Partenariat pour le dispositif CITESLAB sur le territoire des Quartiers Prioritaires de Dreux et Vernouillet

Madame VIGNY poursuit avec la convention triennale de partenariat pour le dispositif CITESLAB sur le territoire des Quartiers Prioritaires de Dreux et Vernouillet.

Madame VIGNY indique que le dispositif CITESLAB est mené par l'association BGE Eure et Loir, qui accompagne les habitants porteurs de projet autour de l'entrepreneuriat, dans la construction des dossiers.

Ce partenariat existe depuis 2016.

Ce dispositif a été accompagné dans un premier temps par les contrats de ville en cofinancement.

Au vu des résultats et de notre souhait d'actions au niveau économique pour les habitants des quartiers, en partenariat avec le service insertion, il nous paraissait important de réfléchir à une convention avec les autres partenaires et la triennale pour permettre la continuité du travail élaboré.

Pour information, 70 habitants vernolitaïns sont rencontrés chaque année lors des permanences qui ont lieu dans les centres sociaux.

L'accompagnement financier de la Ville s'élève à 4 000 €.

Monsieur le Maire précise qu'il a été convenu avec l'association BGE que la collectivité mettrait ses priorités sur le droit commun pour le CITESLAB et l'accompagnement qui émane et qu'elle n'accompagnerait pas d'autres actions de la BGE dans le cadre des contrats de Ville.

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire, à l'unanimité, à signer la convention de partenariat triennale pour le dispositif CITESLAB sur le territoire des quartiers prioritaires de Dreux et Vernouillet.

Délibération n°SG-2022/09-14 – Renouvellement de la convention de gestion des populations félines errantes vivant sur le territoire de Vernouillet

Monsieur le Maire poursuit avec le renouvellement de la convention de gestion des populations félines errantes vivant sur le territoire de Vernouillet.

Il s'agit ici d'une régularisation car nous devons délibérer formellement pour verser la subvention.

C'est une convention tripartite puisqu'il y a la Ville, l'Association Ecole du Chat et les professionnels vétérinaires de Vernouillet.

Nous avons entamé un travail pour faire en sorte que les professionnels vétérinaires nous fassent des propositions tarifaires harmonisées.

Nous avons également engagé un travail avec l'Ecole des Chats et notamment la création d'un groupe de bénévoles. Ce groupe a été étoffé d'un bénévole cette année.

Le rôle de ces bénévoles est de venir capturer les chats errants chez les vernolitaïns qui appellent, de les emmener chez le vétérinaire pour la stérilisation puis de les remettre en liberté à l'endroit où ils les ont capturés.

Cette convention contient plusieurs volets : un volet pour les 1 500 € de subvention pour l'École des chats pour le travail effectué et un volet avec les tarifs qui ont été travaillés avec les cabinets vétérinaires de Vernouillet.

Monsieur le Maire indique que cela représente environ 20 stérilisations par an.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à signer cette convention au titre de l'année 2022.

Délibération n°SG-2022/09-15 – Cession de terrains à la Société FONCIER CONSEIL – SOCIETE EN NOM COLLECTIF

Monsieur le Maire poursuit avec la cession de terrains à la Société FONCIER CONSEIL – SOCIETE EN NOM COLLECTIF.

Pour rappel, la Ville va réaliser le Boulevard Condorcet jusqu'au Chemin du Bois Inards. De ce fait, deux macro-lots vont être revendus à NEXITY. NEXITY aura à commercialiser des terrains, à produire des logements et à viabiliser des terrains pour le compte de la Ville de Vernouillet que nous aurons à mettre en vente.

Cela devrait nous permettre d'équilibrer confortablement et de renforcer le budget de la Ville.

Cette délibération contient les 2 macros-lots avec un certain nombre de parcelles, le prix de vente qui est de 538 540.00 € TTC et 354 000 € TTC en obligation de faire (viabilisation de terrains), soit un total de 892 540 € TTC.

Malgré tout, une réserve existe dans cette vente.

NEXITY ne va pas acheter la totalité car une petite parcelle boisée a été déclassée pour que les habitants n'aient pas leurs maisons collées au bois et qu'ils aient quand-même une parcelle de jardin.

Ceci entraînant une modification du PLU un peu plus profonde que prévue, NEXITY souhaite mettre une condition suspensive sur cet espace pour un montant de 71 460 € TVA sur marge incluse.

Nexity achètera ces parcelles lorsque la modification du PLU sera effectuée.

Mme PFEIFFER'OVA prend la parole concernant les parcelles boisées qui ont été déclassées.

Les dites parcelles étaient classées en Espace Boisé Classé. Elle fait remarquer qu'il y a un bel espace boisé autour de la ZAC Bois du Chapitre et elle se demande si la Ville a étudié le fait que cela pourrait amputer ce bel espace boisé.

Monsieur le Maire est conscient que cela peut représenter des thématiques anxiogènes mais il précise qu'il est évident que nous n'allons pas déclasser la totalité du bois mais seulement une partie, soit 2 000 m² maximum.

Une délibération plus explicite sera prise lors d'un prochain Conseil municipal pour le déclassement de ces parcelles, une consultation publique aura lieu.

Gisèle QUERITE prend ensuite la parole et souhaiterait savoir si nous avons une idée du projet de Nexity.

Monsieur le Maire indique qu'il y aura une trentaine de terrains à bâtir dont 26 appartenant à la Ville. Le projet consiste en la construction de maisons pour un prix de 130 à 140 € du m² et un collectif sera construit au niveau du foyer des jeunes, avec environ 157 logements dont 38 % d'habitat social.

Ceci est le fruit des mandats précédents avec un partenaire récurrent qui permet une vraie prise en charge globale de l'environnement avec des continuités de développement qui sont intéressantes et des continuités de promotion.

Monsieur le Maire demande donc au Conseil municipal de définir les conditions de scission des terrains à la Société NEXITY.

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, cette cession.

Monsieur le Maire précise qu'un groupement de commande a été réalisé avec Nexity pour l'aménagement du boulevard Condorcet.

Les entreprises sont retenues et sont prêtes à démarrer.

Délibération n°SG-2022/09-16 – Transfert de l'assainissement collectif de l'ensemble de la ZAC Bois du Chapitre dans le patrimoine de l'Agglomération du Pays de Dreux

Monsieur MALANDAIN poursuit l'ordre du jour avec le transfert de l'assainissement collectif de l'ensemble de la ZAC Bois du Chapitre dans le patrimoine de l'Agglomération du Pays de Dreux.

Au travers des deux permis d'aménager, NEXITY va créer des voiries et réseaux dans la continuité de la rue Montaigne, du Boulevard Condorcet et de la rue Fénelon.

Sur la base des éléments des permis d'aménager et du dossier de consultation des entreprises communiqué par la Ville, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales se conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux ainsi qu'au dossier Loi sur l'Eau encadrant la gestion des eaux pluviales de la ZAC.

L'ensemble des travaux sera pris en charge financièrement par la Ville et Nexity.

La réalisation des tranches précédentes de la ZAC Bois du Chapitre doit également faire l'objet d'un transfert des ouvrages d'eaux usées et pluviales car elles n'ont pas été systématiquement prises en charge par l'Agglo au travers d'un groupement de commande avec la Ville.

L'Agglo prendra la gestion de ces ouvrages dans les conditions décrites dans la convention de transfert.

La tranche 4 programme la création de réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, de branchements associés pour viabiliser les différents lots et ilots, les ouvrages de collecte des eaux pluviales, un bassin de rétention des eaux pluviales.

Au cours des trois tranches précédentes de travaux de la ZAC, 4 bassins de rétention des eaux pluviales ont déjà été installés.

Ces dispositions d'eaux pluviales font l'objet d'un porté à connaissance par la ville de Vernouillet au dossier d'autorisation Loi sur l'Eau s'appliquant sur l'ensemble de la ZAC.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire, à signer la convention de transfert d'ouvrage d'assainissement à l'Agglo du Pays de Dreux.

Délibération n°SG-2022/09-17 – Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire poursuit avec la modification n°5 du PLU.

Le Conseil municipal avait délibéré le 19 mai dernier sur une modification du PLU.

Cette délibération comprenait plusieurs points :

- La création d'un emplacement réservé autour de l'Atelier à spectacle
- La nécessité de l'évolution du règlement zone Porte Sud pour accueillir une activité de valorisation et de réemploi de pièces détachées
- Le déclassement de l'EBC de la ZAC Bois du Chapitre
- Et quelques ajustements que la Ville avait à faire.

La délibération a été travaillée avec les services de l'Etat et il s'est avéré que nous ne pouvions pas mettre l'ensemble de ces points sur une seule et même délibération.

Monsieur le Maire propose donc une nouvelle délibération dans laquelle nous inscrivons 2 points :

- L'emplacement réservé sur le quartier culturel
- Le règlement en zone UXb sur Porte Sud

Monsieur le Maire rappelle la procédure pour la modification du PLU :

- Une délibération est prise proposant la modification.
- Une notification du projet est faite aux personnes publiques associées
- Une enquête publique sera ouverte avec un registre recueillant l'avis des personnes publiques associées.

Le Conseil municipal autorise, à l'unanimité, la modification n°5 du PLU et acte la procédure de cette modification.

Délibération n°SG-2022/09-18 – Transfert de l'exercice 2023 de la compétence distribution d'eau potable

Monsieur MALANDAIN poursuit avec le transfert de l'exercice 2023 de la compétence distribution d'eau potable.

La Ville a eu l'autorisation exceptionnelle pour exercer la compétence distribution d'eau potable jusqu'en 2024 avec une obligation de transférer à compter du 1^{er} janvier 2023 le budget annexe de l'eau.

La commune demande donc à l'Agglo du Pays de Dreux de continuer d'exercer la gestion de la compétence « distribution d'eau potable » pour son compte pour une durée d'un an, soit du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Monsieur le Maire indique que la prise de compétence Eau par l'Agglo est un sujet important. Cette prise de compétence se fait en deux temps : le budget d'abord puis la compétence de gestion de distribution.

Pour 2023, la collectivité sera encore sous convention de mandat.

En 2024 aura lieu le transfert de compétence plein et entier.

C'est un sujet où nous devons témoigner de nos exigences auprès de l'Agglo car nous avons des choix difficiles au niveau du prix de l'eau pour permettre le renouvellement pluriannuel des canalisations. Nous souhaitons transférer les compétences avec les ambitions accolées.

Mme QUERITE prend la parole et constate que nous n'avons pas le choix, et qu'elle entend que nous avons intérêt à être exigeants mais elle a de grosses inquiétudes pour l'avenir.

Monsieur le Maire indique qu'il a des inquiétudes mais aussi des certitudes. Cette certitude est que dans l'exercice de la compétence eau aujourd'hui, la Ville est une référence.

Cette référence est clairement convoitée par l'Agglo.

L'Agglo ne peut pas faire sans la Ville de Vernouillet et ses exigences pour exprimer la compétence Eau en régie.

La Ville de Vernouillet est donc en position de force.

La Ville fera valoir son expertise.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à demander à l'Agglo de continuer d'exercer la gestion de la compétence distribution en eau potable pour son compte, pour une durée d'un an, du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.



Après avoir rondement mené l'ordre du jour de ce Conseil municipal, Monsieur le Maire fait part des arrêtés pris dans le cadre de sa délégation :

- ✓ Convention passée avec le Centre Hospitalier de Dreux pour la mise à disposition, à titre gratuit, d'une salle d'animation au sein de la bibliothèque,
- ✓ Un arrêté prescrivant une modification du PLU.
- ✓ Une information liée à la réforme des règles sur la publicité des actes avec de nouveaux modes de fonctionnement.

Monsieur le Maire clôt la séance avec une dernière information en signifiant l'arrivée d'une nouvelle Directrice Générale des Services, Mme CORDIER, qui accompagne Monsieur le Maire depuis maintenant un mois, et avec qui nous allons prendre soin des services et mettre en place des organisations pour un service public efficient, proche des vernolitains. Il lui souhaite la bienvenue.

Mme QUERITE prend la parole et se félicite que les services se féminisent.

La séance est close à 21h20.



La secrétaire de séance


Michèle MANSON



Le Maire


Damien STEPHO

