

COMMUNE DE BON-ENCONTRE
CONSEIL MUNICIPAL
Séance ordinaire du MERCREDI 20 DECEMBRE 2023 à 18 h

PROCES VERBAL

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, le 20 DECEMBRE à 18 h, le Conseil Municipal de la Commune de BON-ENCONTRE légalement convoqué le 29 novembre 2023, s'est réuni en séance ordinaire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Etaient présents : Mme LAMY Laurence, M. AMELING Christian, Mme CHATOT Magali, M. MOINEAU Philippe, Mme TREY D'OUSTEAU Brigitte, M. BIELLE-BIARREY Laurent, Mme VILLA Pierrette, Mme ALBERTI-DEFFIS Véronique, M. COUDERC Patrick, M. GALABERT Vivian, M. JEANNE Vincent (à compter du point n°2023.49), M. RAYSSAC Pascal, Mme DERRAMOND Laurence, Mme DERHOURHI Martine, Mme BARRAULT Simone, M. VIDAL Jean-Christophe, M. BRUGIDOU David, M. SCHEIFF Yanik, M. GEORGES Raymond.

Excusés :

Mme ANNETTE-OGIER Jacqueline pouvoir à Mme ALBERTI-DEFFIS Véronique.
M. ROULET Pascal pouvoir à Mme VILLA Pierrette.
Mme FERRAND Isabelle pouvoir à M. GALABERT Vivian.
Mme TABANON Chantal pouvoir à Mme CHATOT Magali.
M. GABEN Stéphane pouvoir à M. AMELING Christian.
Mme PAILHORIES Anne pouvoir à Mme TREY D'OUSTEAU Brigitte.
M. BRUNOT Philippe pouvoir à M. RAYSSAC Pascal.

Absents :

M. JEANNE Vincent (jusqu'au point n°2023.48).
M. VALERO Jean-Michel.
Mme COTTET Aurélie.
M. MONTROY Alain.

La séance est ouverte à 18 h 15.

Madame Le Maire : les pouvoirs pour la séance de ce soir :

Mme ANNETTE-OGIER Jacqueline pouvoir à Mme ALBERTI-DEFFIS Véronique.
M. ROULET Pascal pouvoir à Mme VILLA Pierrette.
Mme FERRAND Isabelle pouvoir à M. GALABERT Vivian.
Mme TABANON Chantal pouvoir à Mme CHATOT Magali.
M. GABEN Stéphane pouvoir à M. AMELING Christian.
M. BRUNOT Philippe pouvoir à M. RAYSSAC Pascal.
Mme PAILHORIES Anne pouvoir à Mme TREY D'OUSTEAU Brigitte.

Je voulais vous informer de la raison de l'absence de Stéphane qui vient de perdre son papa, les obsèques de Bernard Gaben auront lieu vendredi après-midi à 15 heures à la basilique de Bon-Encontre.

Madame Brigitte TREY D'OUSTEAU a été désignée secrétaire de séance.

Vous avez reçu un ordre du jour modifié par mail, donc nous allons attaquer par l'approbation du procès-verbal de la séance du 5 DECEMBRE 2023 est-ce que vous avez des remarques sur ce procès-verbal ?

Adoption du procès-verbal de la séance du 5 DECEMBRE 2023 à l'unanimité.

Patrick COUDERC il y a un nouvel Conseiller Municipal qui est arrivé ? je l'ai vu dans la liste !

Madame Le Maire : J'en avais déjà parlé, la dame qui représentait le Rassemblement National a démissionné. Aujourd'hui, nous nous sommes adressés par courrier en lettre recommandée avec AR au suivant sur la liste qui ne s'est pour le moment pas manifesté.

Inaudible sans micro.

Madame Le Maire : c'est le suivant. Aujourd'hui on est conseiller municipal par défaut et si on ne souhaite pas l'être on informe la collectivité par écrit. Pour le moment on n'a pas de nouvelles de ce monsieur. Alors, nous allons attaquer et nous avons la chance d'avoir la présence de Monsieur Hugo Marchesin pour nous présenter le bilan de la Zac de Saint Ferréol. C'est très bien que ce soit lui qui vous la présente et on délibèrera après.

2023.48 – SEM 47 – BILAN 2022 ZAC ST FERREOL.

Hugo MARCHESIN : bonsoir à tous ! merci Madame Le Maire ! Donc, je représente la SEM 47, c'est moi qui suis en charge de l'opération d'aménagement sur la ZAC écoquartier de Saint Ferréol. Je suis déjà venu l'an dernier vous présenter le compte rendu annuel à la collectivité. Ce soir, je vais vous présenter le compte rendu de l'année 2022. Petit rappel dans un premier temps, c'est une concession d'aménagement qui avait été établie en 2013 pour deux phases d'aménagement sur une durée initiale de 12 ans. En 2017, il y avait un premier avenant qui avait été établi sur la concession d'aménagement, en vue de modifier les prix de vente des lots et la rémunération de la SEM 47, dans le but d'accélérer la vente des lots libres de la phase I et un second avenant avait été réalisé le 12 juillet 2021 pour la prolongation de la concession d'aménagement de 8 ans pour la porter de 2022 à 2030. Donc, ce soir je vais vous présenter dans un premier temps les dépenses établies au 31 décembre 2022. Sur l'année 2022 il y a eu peu de travaux réalisés puisque la première phase d'aménagement datant de 2021 consistait à la viabilisation de la phase II, donc il restait à réaliser en travaux les espaces verts et certaines factures qui n'avaient pas été réalisées au niveau des voiries. Les acquisitions, je les évoque à peine, puisqu'elles avaient été réalisées en 2015. Au niveau de la gestion, on va retrouver ce qui est lié à l'entretien des espaces verts, les frais de bornage et de réimplantation sur l'existant et lié aux travaux et également l'exploitation des différents ouvrages, notamment le poste de relevage des eaux usées qui a été implanté en deuxième phase d'aménagement pour lequel nous avons un contrat avec la SAUR pour l'entretien et l'exploitation. Également, dans les travaux réalisés, j'ai oublié de l'évoquer, on a retravaillé le fonctionnement du bassin de décantation des eaux pluviales pour le rendre plus efficient. Nous avons également des frais financiers liés aux intérêts d'emprunts et aux frais immédiats de découvert, j'y reviendrai un petit peu plus tard et dans les dépenses on va retrouver également la rémunération de la SEM 47 qui pour 2022 s'établit essentiellement sur la base des recettes réalisées. Au niveau des recettes, il y a eu beaucoup de ventes réalisées en 2022, 12 lots ont été vendus sur

les phases I et II. Il n'y a eu aucun produit d'exploitation, pour mémoire, ce produit d'exploitation avait lié en 2021 à une mise à disposition par GRDF des réseaux qui avaient été installés. Au niveau du financement, il n'y a pas eu de mouvements particuliers que ce soit sur la TVA ou la mise à disposition des différents réseaux, Orange ayant récupéré les réseaux pour la mise en place des réseaux fibres et GRDF étant à part entière exploitant suite à la réception définitive de leurs réseaux. Donc au 31 décembre 2022, la trésorerie après financement s'établissait à moins de 193 916 euros, celle-ci était au 31 décembre 2021 à 518 071 euros. Sur les perspectives des dépenses 2023, donc à l'issue de la présentation qui avait été réalisée, il était évoqué la réalisation des travaux d'aménagement des tranches 2 et 3 de la phase II ; il y a un plan en suivant sur lequel je pourrai rentrer davantage dans le détail pour bien comprendre de quoi il s'agit. Ce montant-là, c'était sur des marchés de travaux qui avaient été signés en 2020, on est sur un montant fixé à 113 859 euros. En frais de gestion, on va retrouver les mêmes frais que je vous ai évoqués précédemment, c'est-à-dire l'entretien des espaces verts, les différents frais de remise en place des bornages, de replantation sur certains végétaux et également l'entretien des ouvrages à destination des eaux usées. Pour les frais financiers, on est sur une estimation liée au déficit qu'il y aura sur l'opération, lié tout simplement à la différence entre les ventes et les recettes qui pourraient y avoir. Au niveau des perspectives des recettes 2023, celles-ci s'établissent à 390 526 euros en prévisionnel, il s'agit du produit de ventes des lots 11 et 12 de la première phase d'aménagement qui ont fait l'objet déjà de plusieurs réservations, j'y reviendrai également par la suite, puisque ce sont des terrains qui intéressent du monde mais sur lesquels on a régulièrement des annulations. On a également des produits de vente liés à des lots qui sont situés sur la deuxième phase d'aménagement. Donc sur le plan, vous avez en rouge les lots qui sont, à ce jour, vendus. Il y a une réservation qui a été établie sur la nouvelle phase d'aménagement donc les travaux ont débuté en septembre 2023, il s'agit de la viabilisation et de l'ouverture de la voirie sur la route de Darel. Les travaux de finition sur la première phase d'aménagement, au-dessus du bassin de rétention des eaux pluviales, ont été réalisés et sont en cours de réception. Par ailleurs, on a fait une demande de rétrocession des réseaux auprès du concessionnaire, notamment Eau de Garonne, lié à l'individualisation des compteurs et aux facturations qui ont pu être faites auprès de chaque particulier. Donc aujourd'hui, je n'ai pas de pointeur je suis désolé, je ne sais pas si vous voyez la tranche 2 et la tranche 3 qui sont marqués sur le plan, sachant que les tranches 2 et 3 constituent 18 lots qui sont d'ores et déjà disponibles à la vente. Donc, la tranche 1 de la phase 2, c'est celle-ci sur laquelle nous avons réalisé les travaux de finition à l'automne et les travaux de viabilisation sont en cours sur cette emprise-là. Concernant les deux lots que j'évoquais sur la première phase sur lesquels nous avons des réservations régulières qui font l'objet justement d'annulations, il s'agit de ces deux terrains sur lesquels on se retrouve avec des contraintes à la réalisation des fondations, il y a plusieurs résurgences sur ces terrains qui obligent la mise en place de micropieux. Donc, sur ces deux terrains là, je vous propose une révision de prix. Pour mémoire, on était sur un prix de vente à 85 euros TTC le m² pour lequel je vous propose de les passer à 75 euros TTC le m². Donc sur 2023, on a régulièrement des réservations de terrains, cependant avec une inflation et des taux d'intérêt qui sont relativement importants, on a des annulations régulières. Pour la suite, on va temporiser la réalisation des travaux de finition, tout simplement pour respecter un rythme et éviter d'avoir des concurrences trop importantes entre les différents terrains puisque là on se retrouve avec 18 terrains supplémentaires qui sont mis à disposition, qui sont sur d'autres tarifs que ceux qui sont déjà disponibles sur la ZAC et donc cela permet de répondre aux différents budgets des ménages qui souhaiteraient s'installer sur votre commune. Est-ce que vous avez des questions ?

Christophe VIDAL : bonsoir tout le monde pour commencer. Je suis arrivé un peu en retard donc je n'ai pas pu dire bonjour à tout le monde. Alors, moi j'ai une question sur la révision de prix que vous avez annoncé de 10 euros le m² en moins, ça représente combien sur les deux terrains de moins-value ?

Hugo MARCHESIN : sur chaque terrain ça représente une moins-value de 5 000 euros.

Christophe VIDAL : donc c'est en gros 10 000 euros de moins. Je reviens sur la question que je pose à chaque fois que vous présentez le bilan de la SEM, parce qu'une fois on me répond quelque chose, une fois une autre donc moi je reprends les chiffres du tableau des annexes. Là où vous avez « ZAC écoquartier de Saint Ferréol trésorerie » et en fait la fameuse avance qu'avait fait la municipalité de Bon-Encontre lors de la création de ce projet de 176 136 euros qui correspondent aux terrains qui sont aujourd'hui phase I ou je ne sais pas, qui sont déjà construits, quand je vois le bilan à la fin en 2033, il y a marqué : « remboursement de l'avance - 176 136 » donc vous aviez évoqué vous ou vos prédécesseurs à maintes reprises que la municipalité ne récupérerait pas ces fonds ou du moins pas la totalité parce que vous aviez fait des travaux d'aménagement notamment au niveau du virage qui est au centre aéré, etc. Alors, aujourd'hui qu'est-ce qu'il en est de ce remboursement d'avances ? parce que je vois dans votre bilan que vous avez l'intention de : remboursement de l'avance à la ville, voilà. Est-ce que c'est garantie aujourd'hui ? c'est encore en suspens ? Vous essayez de voir ?

Hugo MARCHESIN : merci pour votre question. Alors, effectivement le bilan intègre toujours le remboursement de cette avance-là, donc pour mémoire il s'agit des terrains qui avaient été mis à disposition, les 176 136 c'est la valeur des terrains qui sont valorisés dans le bilan en partie recettes comme participation de la collectivité et effectivement qui sont intégrés en remboursement puisque ce montant-là est également inclus dans les acquisitions. Donc, aujourd'hui le bilan tel qu'il est établi intègre l'acquisition du foncier par la SEM 47.

Christophe VIDAL : et donc cela va être rendu à la commune à la fin ?

Hugo MARCHESIN : oui, c'est justement ce qui avait fait l'objet en même temps que le remboursement en différé du prêt GAIA pour lequel vous aviez délibéré en 2022 qui justement prévoyait le remboursement de cette avance en même temps que l'on prorogeait le délai de la concession d'aménagement.

David BRUGIDOU : j'ai une question, vous avez dit que sur les deux terrains que vous n'arrivez pas à vendre où il y a la problématique des sols, vous avez fait baisser le prix de 10 euros le m² c'est ça ? cela faisait une moins-value de 5 000 euros par terrain. Mais quel serait le coût supplémentaire pour construire une maison ? 5 000 euros de moins sur le terrain, mais les gens qui achètent ça leur coûte combien au final en plus s'ils achètent ce terrain ?

Hugo MARCHESIN : alors les retours que j'ai de la part des constructeurs c'est qu'en fait on a l'obligation de réalisation de micropieux quel que soit le type de maison réalisée et on est suivant les projets d'aménagement des surcoûts qui sont entre 5 000, 7 000 voire 8 000 euros par projet de construction.

David BRUGIDOU : pour un micropieu 5 ou 7 000 euros vous êtes certain ? parce qu'un micropieu c'est minimum 10 000 euros pièce. Il en faut souvent plusieurs pour une maison de 80 m².

Hugo MARCHESIN : alors c'est sur les retours que j'ai eu en plus-value sur la réalisation de ce type de fondation par les constructeurs.

David BRUGIDOU : moi à mon avis si le prix n'est pas réellement baissé, vous ne les vendrez jamais, je vous le dis, vos terrains, ça c'est certain ! Parce que personne n'achètera des terrains où déjà il y a 50 000 euros de plus sur la construction à mettre en place, c'est à peu près cela. Si la maison vaut 200 il pourra ajouter 50 de plus. Je vous dis juste la problématique après je n'ai pas la solution.

Madame Le Maire : c'est vrai que si on ne les vend pas à ce prix-là dans un certain délai, il faudra à nouveau les baisser à mon avis.

Hugo MARCHESIN : aujourd'hui sur ces terrains-là, on est sur un prix affiché à 43 766 euros TTC et 41 475 euros TTC. Les différents budgets que nous avons eu sur ces terrains-là s'établissaient à 220 000 euros pour un projet d'acquisition et de construction de maison. Les différents retours que nous avons eu de la part des différents constructeurs c'est qu'ils arrivent justement pour un budget comme celui-ci à construire une maison sauf que la plus-value engendrée par les micropieux l'ensemble nous ont demandé de réaliser des rabais de ce type-là. Alors, après effectivement sur le coût des micropieux, c'est un mode de fondation, pour autant il y a d'autres choses qui peuvent se mettre en place, à des coûts qui peuvent être différents, suivant les affinités on va dire, qu'il peut y avoir aussi de la part des constructeurs sur ces produits-là. Donc, le but c'est aussi de rester, on est sur des terrains qui ne doivent pas être au rabais, dans le sens où il y a quand même plusieurs potentiels de constructibilité, où il y a un attrait puisque sinon on n'aurait pas de réservations sur ces terrains-là. On le voit par ailleurs sur l'ensemble des terrains que l'on peut proposer à la construction, ce sont ceux-là qui reviennent le plus à la réservation. Donc, le but ce n'est pas de casser complètement les prix et de faire ces propositions là puisque ce sont les demandes que l'on a pu avoir.

David BRUGIDOU : juste pour terminer là-dessus, je pense que cela va être extrêmement difficile de les vendre. Je vous le dis. Parce que vous dites 270 000 euros pour une maison, ça fait quand même un coût élevé sachant que le marché il n'est pas à 270 000 euros pour une maison classique.

Hugo MARCHESIN : 220 000 euros pour une acquisition et construction.

Pascal RAYSSAC : moi j'ai toujours un petit problème, une question que j'avais déjà posée au départ, je reviens dessus mais très rapidement puisque j'imagine que l'on ne me répondra pas mieux aujourd'hui. Quand je traverse ce quartier, j'ai beau regarder, je n'arrive pas à voir ce qu'il a d'écoquartier, à part du béton et du goudron, je ne vois rien d'autre. Des terrains agricoles qui continuent à être bâtis donc j'ai un problème avec cette appellation. On joue sur les mots mais « écoquartier », je ne vois pas ce qui a d'écoquartier. Je ne sais pas si vous aujourd'hui vous avez une réponse, moi je n'arrive pas à voir. Je ne vois que du béton et du goudron.

Hugo MARCHESIN : alors la notion d'écoquartier est antérieure à moi et même au Conseil Municipal parce qu'en fait c'était une volonté initiale de créer effectivement un écoquartier. Un écoquartier qu'est-ce que c'est ? c'est respecter une charte en termes d'urbanisation et d'imperméabilisation. Aujourd'hui, on ne coche pas toutes ces cases là mais c'est l'appellation qui a été donnée à cette Zone d'Aménagement Concertée. Donc, effectivement on ne suit pas les chartes d'un écoquartier mais c'est quelque chose qui n'est pas normé. Il n'y a que le nom qui a été gardé.

Madame Le Maire : d'ailleurs on a quelques membres du Conseil qui souhaiteraient que l'on modifie le nom de cette ZAC.

Christian AMELING : il faut qu'on le fasse dès ce soir comme cela on en attendra plus parler.

Madame Le Maire : oui ! Philippe !

Philippe MOINEAU : j'avais récupéré ce document parce qu'effectivement c'est une question qui est récurrente y compris au sein de la majorité. Alors ce n'est pas normé, il y a quand même des critères sur l'écoquartier, des critères en matière de mixité sociale, d'isolation, d'installation d'énergie, de haie champêtre, de trottoirs, il y a aussi des voies à vélos, on gère les eaux pluviales, il y a eu des plantations de végétaux, il y a des points d'apports volontaires pour les déchets, moi je ne suis pas un spécialiste et puis il y a aussi l'aspect social. L'écoquartier regroupe un certain nombre de critères que l'on coche plus ou moins pour ce quartier-là. Mais on ne peut pas dire que l'on coche aucun critère. L'aspect environnemental, l'aspect social, l'aspect végétal, l'aspect voie douce, etc, il y a quand même des choses qui ont été faites, j'en parle d'autant mieux que c'était le mandat précédent mais il y a quand même des critères que l'on retrouve.

Madame Le Maire : aujourd'hui l'urbanisme impose des jardins beaucoup plus petits. Tu dis que tu vois que du béton ! les parcelles font à peu près 500 m2, ce qui est aujourd'hui raisonnable en termes d'artificialisation des sols et d'occupation des sols, mais on va y réfléchir, on va vous proposer un nouveau nom, collectivement. C'est quand même un quartier agréable, il ne faut pas dévaloriser ce qui a été fait.

Hugo MARCHESIN : juste si je peux compléter, pour avoir une appellation « éco quartier » reconnue par le Ministère de la transition écologique, effectivement il ne faut pas cocher toutes les cases mais il faut en cocher la moitié, il y a vingt thèmes à respecter. Une chose qu'on a respecté dans cette Zac, c'est qu'on a plafonné la surface imperméabilisée par terrain, donc cela aussi ce n'est pas une chose qui n'est pas obligée et qui a déjà été intégrée dedans mais qui va dans la logique. Aujourd'hui ce sont des choses qui sont complètement standardisées et qui à l'époque de la création de la Zac, se voulaient un petit peu plus novatrices par rapport à ce qui se faisait déjà en termes d'urbanisation.

Madame Le Maire : est-ce qu'il y a d'autres questions sur la ZAC ? donc, je vais vous lire la délibération.

Mes Chers Collègues,

I - Exposé des motifs :

L'article 17 de la concession d'aménagement approuvée en Conseil Municipal lors de sa séance ordinaire du 17 septembre 2013, prévoit que « le concessionnaire établit chaque année un bilan prévisionnel actualisé » avec, notamment, les réalisations en recettes et en dépenses, ainsi que pour approbation par le Conseil Municipal le bilan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et dépenses.

Vous trouverez ces documents en ANNEXE 1 du présent rapport.

II - Considérants et références juridiques :

VU l'étude d'urbanisme opérationnel de l'Eco-quartier de Saint Ferréol lancée par délibération en date du 17 juin 2011 qui a permis de désigner la Société Anonyme d'Économie Mixte Locale (SEM 47) pour mener à bien ce dossier d'urbanisme opérationnel sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée,

VU les modalités de concertation arrêtées par délibération du Conseil Municipal de Bon-Encontre en date du 25 juillet 2011,

VU le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le dossier de création précisant le périmètre de la ZAC approuvé par délibération en date du 27 mars 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2013 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC présenté ainsi que le Programme d'Équipements Publics qui a nécessité en aval l'avis du Préfet de Région et plus particulièrement de la DREAL,

Considérant que le concessionnaire doit établir chaque année un bilan prévisionnel actualisé à présenter au Conseil Municipal pour approbation,

Considérant le compte-rendu d'Activités arrêté au 31 décembre 2022 de la ZAC de Saint Ferréol présenté par la SEM47,

Considérant l'exposé ci-dessus,

Je vous remercie, Mes Chers Collègues de bien vouloir en délibérer et :

- D'APPROUVER le Bilan actualisé au 31 décembre 2022 et les pièces que vous trouverez en ANNEXE 1.
- DE VALIDER la modification des prix de vente des lots 11 et 12 fixés désormais à 75 euros le mètre carré.

Madame Le Maire : je mets aux voix, qui est contre ? Qui s'abstient ? Je vous remercie.

VOTE : 25 Pour.

Madame Le Maire : donc Hugo vous être libre, merci ! nous passons au deuxième point, la convention d'occupation du domaine public pour espaces communaux enherbés, de la commune, destinés à l'éco pâturage. Philippe Moineau va en être le rapporteur.

2023.49 - OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC - ESPACES COMMUNAUX ENHERBES DE LA COMMUNE DESTINES A L'ECO PATURAGE.

Rapporteur : Philippe MOINEAU

Mes Chers Collègues,

I - Exposé des motifs :

Un berger est installé depuis quelques années sur la commune de Bon Encontre. Sur le volet environnemental, l'Eco pâturage n'entraîne aucune nuisance sonore, améliore le bilan carbone, réduit la pollution des sols, favorise la biodiversité.

Aussi, la commune prenant la mesure de cette opportunité souhaite développer sa coopération avec Monsieur Matthieu Irrigaray, berger professionnel. Pour ce faire, je vous propose de mettre à disposition à titre gracieux nos espaces verts disponibles pour de l'éco pâturage.

L'occupation privative du domaine public doit répondre à des règles précises, aussi je vous invite à prendre connaissance de la convention d'occupation du domaine public telle qu'elle est rédigée en ANNEXE n°2.

La présente convention est accordée à titre gracieux compte tenu des objectifs recherchés par la commune de Bon Rencontre :

- Réduire l'impact de l'activité communale sur le climat par une solution écologique alternative d'entretien des espaces enherbés de la commune,
- Protéger la biodiversité : l'éco-pâturage réduit les déchets verts liés à la fauche et contribue à la fertilisation naturelle des sols, bénéfique à la faune et à la flore,
- Sensibiliser les élèves et les Jeunes, via la Maison des Jeunes, de Bon-Encontre au développement durable par le biais d'actions pédagogiques en lien avec l'Eco pâturage.

Monsieur Matthieu Irrigaray s'engage à participer trois fois par an et sans contrepartie financière aux actions de sensibilisation menées par la Commune en lien avec l'activité d'éco-pâturage.

Au-delà de l'éco pâturage, les animaux en ville agrément le cadre de vie des Bon-Encontrais qui prennent plaisir à les voir gambader ou à les caresser. Le succès des mini-transhumances qu'organisent Monsieur Matthieu Irrigaray en sont le témoignage.

La convention est prévue pour une durée de trois ans.

II - Considérants et références juridiques :

L. l'article 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques,
Vu l'article L3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques,
Vu l'article R2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la convention du domaine public telle que présentée en ANNEXE n°2,
Vu l'exposé ci -dessus,
Considérant les avantages de l'Eco pâturage en contrepartie de la mise à disposition à titre gracieux du domaine public,

Il vous est proposé, chers collègues, de bien vouloir :

- Approuver la convention d'occupation du domaine public avec Monsieur Matthieu Irrigaray, berger professionnel, afin de pratiquer exclusivement de l'Eco pâturage.
- Autoriser Mme le maire à signer ladite convention,
- Autoriser Mme le maire à signer tout avenant à ladite convention portant exclusivement, le cas échéant, sur la mise à disposition de nouveaux terrains communaux en vue de pratiquer l'éco pâturage.

Philippe MOINEAU : c'était un dossier qui avait déjà été présenté et qui avait été retiré une première fois parce qu'il avait été nécessaire d'ajuster certains points notamment avec le signataire de la convention, en l'occurrence Monsieur Matthieu Irrigaray. Des ajustements notamment en matière d'assurance, on l'a revu, il avait quelques modifications à apporter sur le projet de convention, c'est ce qui a justifié le report de ce dossier qui est aujourd'hui à maturité. Donc, l'éco pâturage cela a plusieurs vertus environnementales comme c'est expliqué dans le rapport et puis dans la convention. Vous avez certainement noté qu'il y avait aussi une dimension pédagogique, puisque Mathieu Irrigaray s'engage à participer, trois fois par an, de manière gratuite aux actions de sensibilisation par la commune en lien avec l'activité d'éco pâturage. C'est une convention qui permet de régulariser une pratique parce qu'on lui a mis à disposition des parcelles en pâture depuis maintenant un an et demi, deux ans, ces parcelles sont identifiées dans la convention. Il était nécessaire néanmoins de régulariser cette pratique puisqu'il s'agit quand même d'une occupation du domaine public, qu'il fallait cadrer notamment en termes d'assurance, ce sont quand même des bêtes et parfois elles s'échappent, on les retrouve à droite à gauche. Donc, ça peut générer éventuellement des accidents ou des choses comme cela et là il fallait quand même que ce soit un peu cadré. Une précision, c'est l'article 21 de la convention, il faut rajouter, c'est Patrick Couderc qui nous l'a relevé, l'adresse de l'occupant c'est le 611, avenue Albert Camus, puisque c'est notification de l'élection de domicile donc il faut rajouter cette adresse là à l'article 21 de la convention. Donc, ce qui vous est proposé ce soir, c'est d'approuver la convention du domaine public avec Monsieur Matthieu Irrigaray, berger professionnel, afin de pratiquer exclusivement de l'Eco pâturage, autoriser Madame le maire à signer ladite convention et autoriser Madame le maire à signer tout avenant à ladite convention portant exclusivement, le cas échéant, sur la mise à disposition de nouveaux terrains communaux en vue de pratiquer l'éco pâturage. Je suis prêt à répondre aux éventuelles questions.

Madame Le Maire : merci Philippe est-ce qu'il y a des questions sur cette convention ? Pascal !

Pascal RAYSSAC : alors ce n'est pas vraiment une question. Je voudrais plutôt faire une proposition qui vous fera probablement sourire. Alors, sur le fond évidemment cette pratique je la trouve très bien, on met des moutons, on évite les tondeuses, etc. Je trouve cela super. Moi, j'ai envie ce soir de vous dire mais est-ce que l'on ne peut pas aller plus loin sur cette pratique, à savoir, je voudrais parler de Monsieur Irrigaray pour l'avoir croisé à plusieurs reprises, je me pose des questions quant à la précarité dans laquelle il vit. C'est toujours délicat, c'est pour cela que j'hésite un petit peu, je n'ai pas écrit les choses. Aujourd'hui, n'aurait-il pas le moyen qu'il soit rétribué pour certaines prestations ? Alors, même si ce ne sont pas des sommes complètement folles mais est-ce qu'on ne peut pas aller plus loin sur ce contrat qu'on fait avec lui ? est-ce qu'on ne peut pas le payer un peu ? à moins que je me sois trompé en le voyant. Je pense que ce monsieur est dans la précarité, il vit de quoi ?

Philippe MOINEAU : oui, effectivement il a un look un peu roots, il a un look un peu baba cool mais c'est un style, j'allais dire. Il ne roule pas sur l'or certes. Moi, je l'ai rencontré pas plus tard que la semaine dernière, je l'ai rencontré à nouveau avec son épouse, ils ont un projet aussi pour mettre des chèvres, donc on fait le lien avec des propriétaires pour leur proposer des terrains de pâture pour un troupeau de chèvres. Il a un projet pour faire des fromages de chèvre. Je n'ai pas l'impression qu'il soit quand même dans une grande précarité. On ne va pas rentrer dans sa vie privée, néanmoins c'est un secret pour personne, son fils était à l'école « à la maison » depuis

cette année son fils est scolarisé à Bon-Encontre, ça se passe très bien. Pour le connaître un peu, je ne suis pas hyper inquiet et en plus, ce n'est peut-être pas un argument, mais il n'a jamais rien demandé.

Pascal RAYSSAC : je posais simplement cette question pour savoir s'il n'existait pas par des biais d'aides que ce soit du Département ou autre, je ne sais pas. Donc, là je parle sans savoir s'il n'avait pas le moyen d'avoir quelque chose pour pouvoir le rétribuer un petit peu, c'est tout. C'était ma question.

Christian AMELING : Pascal, c'est tout à ton honneur de t'inquiéter pour lui. Moi, je le connais aussi comme Philippe, on le côtoie assez régulièrement. Il ne demande rien, il est très fier comme son nom l'indique Irrigaray. Pour l'instant, il ne demande rien, il n'a pas fait appel au CCAS, on lui a juste parlé un petit peu pour cet enfant qui n'était pas scolarisé et maintenant il est scolarisé. Il a eu un bébé dernièrement, son épouse surtout. C'est quelqu'un qu'on côtoie régulièrement. Je peux t'assurer que s'il y a un problème, si on s'aperçoit de quoi que ce soit au niveau des enfants en particulier parce que c'est souvent là que c'est révélateur. Je pense que Madame Trey d'Ousteau avec Magali et les écoles vont veiller à tout ça. Si on voit quelque chose en ce sens, on saura agir. Bien sûr !

Pascal RAYSSAC : je n'en doute pas Christian, plus que minimum, quand on passe devant chez lui, moi je n'y suis pas rentré mais je connais des gens qui sont rentrés chez lui, on est vraiment à un autre siècle et c'était juste de dire que j'aurai aimé que l'on puisse l'aider un petit peu. Quand tu parles de chèvres, ses chèvres qu'est ce qu'il va vouloir en faire ? il va vouloir faire du lait ? des fromages ? et il les fait où ses fromages dans sa cuisine ?

Christian AMELING : on s'est aussi posé la question.

Madame Le Maire : après il ne faut pas oublier que normalement on est censé ne pas délivrer d'occupation du domaine public à titre gratuit, il serait censé normalement payer une redevance. Là, on est d'accord qu'on lui met à disposition les terrains à titre gracieux.

Véronique ALBERTI-DEFFIS : moi, je voudrais intervenir. Je pense que dans le cas que vous dites Pascal, il y a aussi des solutions, à savoir si cette personne est à même de déposer, chez des particuliers, qui ont du terrain à débroussailler, des animaux peut-être pas tout le troupeau. Rien ne l'empêche de le faire contre rétribution. C'est à lui de faire la démarche. Moi, je pense qu'il y a des gens qui pourraient être intéressés pour avoir trois ou quatre moutons chez eux s'ils ont des grands terrains et que cela serve. Et là, ça serait un moyen de pouvoir le payer. C'est une idée.

Christian AMELING : il le fait ! le long du chemin du Toulza chez Marie-Christine peu importe son nom de famille. Il met les moutons et il est rémunéré. Il l'a fait aussi au centre-ville chez Monsieur Barbié. C'est sûr que c'est à surveiller. C'est son mode de vie.

Madame Le Maire : Christophe !

Christophe VIDAL : moi, c'est une question d'ordre pratique, on a domicilié cette personne, je ne le connais pas, rue Albert Camus, c'est bien ça ?

Christian AMELING : c'est rue Estival. Il est propriétaire.

Christophe VIDAL : les animaux sont sur place, ils sont là aussi ?

Christian AMELING : quand il a les animaux sur place, enfin sur place ce n'est pas exactement là, ils sont chez Monsieur Reyssac, celui qui coupe le bois. C'est juste derrière ou autrement ses animaux sont ailleurs.

Philippe MOINEAU : aujourd'hui par exemple, les animaux sont dans la côte du Fromage, il va de pâture en pâture.

Christophe VIDAL : ma question, c'est de savoir s'il a des bâtiments ? une grange ? quelque chose pour abriter ses animaux quand ils ne sont pas dans les prés.

Christian AMELING : Monsieur Irrigaray, il les a dans le grand pré chez Monsieur Reyssac, on les voit depuis la 813.

Christophe VIDAL : ok merci.

Christian AMELING : avec plaisir.

Madame Le Maire : c'est bon ? On passe au vote ? Pour la convention d'occupation du domaine public avec Mathieu Irrigaray qui est contre ? Qui s'abstient ? Je vous remercie.

VOTE : 26 Pour.

Madame Le Maire : et nous passons à la présentation du rapport d'activités 2022 du SIVU de Darel avec Laurent Bielle-Biarrey.

2023.50 – OBJET : SIVU DE DAREL : PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2022.
--

Rapporteur : Laurent BIELLE-BIARREY

Mes Chers Collègues,

I - Exposé des motifs

Le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de Darel (S.I.V.U. de Darel), associant les Communes de Pont-du-Casse et de Bon-Encontre, a créé en 1984 un espace foncier de 28 hectares regroupant un village de vacances de 15 chalets, un poney-club proposant la pratique de l'équitation et un jardin botanique réunissant la flore de l'agenais.

II - Considérants et références juridiques

L'article 34 de la Loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 portant Réforme des Collectivités Territoriales a renforcé les dispositions relatives à la transparence financière au sein des intercommunalités à fiscalité propre et l'article 76 de la Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles a modifié les dispositions de l'article L5211-39 du CGCT.

Désormais, l'article est ainsi rédigé :

« Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale adresse chaque année, avant le 30 septembre, au Maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'établissement accompagné du compte administratif arrêté par l'organe délibérant de l'établissement. Ce rapport fait l'objet d'une communication par le maire au conseil municipal en séance publique au cours de laquelle les représentants de la commune à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération

intercommunale sont entendus. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut être entendu, à sa demande, par le Conseil Municipal de chaque Commune membre ou à la demande de ce dernier... »

Vous trouverez en ANNEXE 3 dans le cadre de la transparence et de l'information des élus : le rapport d'activité 2022 reçu en mairie le 16 octobre 2023.

En conséquent, je vous propose, Mes Chers Collègues :

- DE PRENDRE ACTE du rapport d'activité 2022.

Laurent BIELLE-BIARREY : chaque année, nous devons débattre de ce rapport d'activités du Syndicat Intercommunal qui fêtera l'année prochaine ses 40 ans. Les principaux faits qu'il faut retenir de l'année comptable 2022 : d'une part, c'est que nous nous sommes séparés d'Actour 47 qui était en charge historiquement de la commercialisation, de la location plutôt de ces chalets, donc l'organe de commercialisation qui émanait du Conseil Départemental, me semble-t-il et qui ne nous apportait pas tous les services que nous pouvions escompter. Donc, on s'était ouvert depuis 2021 auprès des Gîtes de France et la convention arrivant à sa fin avec Actour 47, nous ne l'avons pas renouvelée d'ailleurs et la structure a déposé le bilan et a disparu corps et biens. Les relations avec les Gîtes de France sont particulièrement bonnes, ce qui nous aide dans la présentation de notre offre de location et nous ont permis de dissocier l'offre parce que sur les 14 ou 15 chalets commercialisés, nous avons deux types de chalets : les classiques et les chalets un petit peu améliorés, on a une offre tarifaire qui varie en fonction de ces deux types de chalets et surtout de la saisonnalité. Tant et si bien que sur l'exercice, nous avons prévu un chiffre d'affaires de 66 000 euros et je crois que nous finissons à plus de 80 000 euros de tête. Donc, l'exercice comptable est plutôt très positif, nous allons poursuivre dans ce sens-là, en continuant à améliorer l'offre commerciale. Et puis, comme je vous avais annoncé l'année dernière, la contribution des deux communes de Pont du Casse et de Bon-Encontre a été ramenée de 35 à 30 000 euros et nous allons continuer à poursuivre notre désendettement tout au long de notre année 2023 avec des investissements qui se sont concentrés sur l'amélioration des locaux proposés à la location. Dans la délibération, vous avez pu le voir vous aussi, que compte tenu de l'évolution de la législation, nous avons été obligés de modifier dans nos statuts le texte qui présente la délibération, ça c'est un peu à titre anecdotique après si vous avez des questions sur l'annexe 3, je suis tout à fait disposé à essayer d'y répondre.

Madame Le Maire : Patrick !

Patrick COUDERC : oui, il me semble que le rapport financier est plutôt positif pour 2022, donc est-ce qu'il est prévu de réduire la participation des deux communes ?

Laurent BIELLE-BIARREY : alors, ce n'est pas une chose sur laquelle nous avons débattu mais je ne crois pas que cela soit souhaitable parce que nous avons des investissements à prévoir pour renouveler l'ensemble des chalets, dans les années à venir. Nous sommes sur une zone aléas forts donc outre l'achat du chalet, il faut prévoir des micropieux pour qu'ils soient bien stabilisés. Alors, je ne sais pas si, d'abord baisser la contribution, ne serait-ce encore de quelques milliers d'euros, changerait complètement la donne pour la rentabilité ou la comptabilité des deux mairies participantes mais par contre très certainement cela nous obligerait à recourir plus fortement à l'emprunt quand on renouvèle les chalets. Ce sont les

organismes contributeurs qui en discuteront le moment venu. Mais personnellement je n'y vois pas d'intérêt particulier.

Madame Le Maire : Pascal !

Pascal RAYSSAC : oui Laurent, décidemment ce soir au moins sur cette première partie, je vais passer pour l'écolo. Le SIVU de Darel envisage un abattage de pins, la cause serait la difficulté à gérer les chenilles donc j'aurai voulu savoir quelle surface de pins est-il prévu d'abattre ? et n'y avait-il pas d'autres moyens ? on sait qu'aujourd'hui on traite cela très bien.

Laurent BIELLE-BIARREY : En fait c'est une double rangée de pins qui se situe entre l'accès au village vacances et l'accès au poney club en lui-même, le long de la départementale. Cette rangée de pins sert aussi de pâturage pour les poneys, donc cela cause d'abord un problème pour les poneys parce que ces chenilles processionnaires sont particulièrement urticantes et peuvent causer des problèmes sanitaires aux animaux. Et d'autre part, ce coût de traitement, il est de l'ordre de plus de 1 000 euros, 1 100 euros je crois de mémoire par an, donc ramener cela sur 10 ans, on a plutôt intérêt à les abattre et à replanter des essences qui n'auraient pas d'habitat réceptif pour les chenilles processionnaires. L'idée c'est cela, c'est de remplacer ces pins qui ne sont pas forcément une essence propre au coteau de Bon-Encontre et des alentours par des essences proches qui se trouvent dans le bois de Darel.

Pascal RAYSSAC : ok, donc là tu me dis que le remplacement est acté ? ça va être remplacé c'est sûr ? on coupe et on remplace ? d'accord. Et deuxième question, je termine sur cette délibération, je vois des problèmes d'entretien sur le jardin botanique de Darel, alors la question que je me posais et que je vous pose c'est : est-ce qu'on ne peut pas envisager un rapprochement entre les jardins partagés et le jardin botanique ? pour trouver des bonnes volontés.

Laurent BIELLE-BIARREY : pendant longtemps, l'association du jardin botanique était un peu en train de périlcliter parce qu'il n'y avait pas assez de personnes qui s'investissaient pour faire vivre l'association et le jardin. Et suite à différentes manifestations que le pool historique des bénévoles s'est attaché à mener, il y a eu un renouvellement des bénévoles et aujourd'hui la situation a changé, même si ponctuellement Patrick Gyorf, l'employé du SIVU leur donne un coup de main sur l'entretien du site. Sur la partie sur laquelle ils interviennent, les choses sont reparties de bon pied pourrait-on dire et il n'y a pas d'inquiétude à avoir.

Madame Le Maire : plus de questions ? On passe au vote ? On prend acte donc je ne soumets pas aux voix, du coup. La délibération qui suit concerne l'ouverture des commerces le dimanche en 2024, c'est Magali Chatot qui la rapporte.

2023.51 OBJET : OUVERTURE DES COMMERCES LE DIMANCHE EN 2024.

Rapporteur : Magali CHATOT

Mes Chers Collègues,

I. Exposé des motifs :

La Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ne remet pas en cause le principe du repos dominical ni l'encadrement du travail de nuit mais elle augmente le nombre de dérogations de droit.

Ainsi, le nombre de dimanches pour lesquels le repos dominical est supprimé est porté de 5 à 12 par an au maximum.

La liste de ces dimanches doit être arrêtée avant le 31 décembre pour l'année suivante.

L'arrêté du Maire est pris après avis des organisations syndicales d'employeurs et de salariés intéressées.

Désormais, la décision du Maire doit être prise après avis du Conseil Municipal.

Au-delà de 5 dimanches, le Maire devra solliciter l'avis conforme de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont la Commune est membre.

La Commune a consulté les commerces locaux sous forme d'un questionnaire pour établir le calendrier des ouvertures dominicales de l'année 2024.

II. Considérants et références juridiques :

Vu la Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi Macron,

Vu l'article R 3132-21 du Code du travail,

Considérant les demandes des commerçants et qu'il convient de définir un calendrier commun à tous les commerçants concernés,

En conséquence, mes Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir en délibérer et :

- **DE DECIDER** que les commerces bon-encontrais pourront bénéficier de 3 ouvertures dominicales en 2024,
- **DE DIRE** que les dimanches retenus sont les suivants :
 - Dimanche 15 décembre 2024
 - Dimanche 22 décembre 2024
 - Dimanche 29 décembre 2024

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

Magali CHATOT : comme chaque année, on doit délibérer sur les dimanches qui sont arrêtés après questionnement auprès des commerces. Il se trouve que l'on a ces trois dates qui sont retenues les dimanche 15, 22 et 29 décembre 2024. Il s'agit d'Intermarché et de « Terres et Eaux » donc je vous invite à délibérer pour ces trois dimanches.

Madame Le Maire : alors 15 décembre, 22 décembre et 29 décembre. Des questions ? On passe aux voix qui est contre ? Qui s'abstient ? Je vous remercie.

VOTE : 26 Pour.

Alors, on passe au pôle séniors avec la convention constitutive d'un groupement de commandes pour la maîtrise d'œuvre.

2023.52 - OBJET : POLE SENIORS – CONVENTION CONSTITUTIVE GROUPEMENT DE COMMANDES.
--

Rapporteur : Madame Le Maire

Mes Chers Collègues,

La commune de Bon-Encontre, par l'action de son Centre Communal d'Action sociale, a depuis longtemps investi le champ du maintien à domicile des personnes âgées. Elle a mis en place une politique de construction de logements locatifs sociaux qui recherche chaque fois qu'il en est possible, l'attribution de logements à des personnes âgées seules ou à des couples. De nombreuses animations sont également proposées pour garder un lien régulier et des services sont apportés au quotidien tel le portage de repas à domicile ou encore le transport à la demande. Toutefois, nous rencontrons de plus en plus de personnes qui se sentent isolées dans leur domicile alors qu'elles sont autonomes. Lors de la Rencontre Territoriale de l'Habitat Partagé et Accompagné qui s'est tenue le 10 mars dernier à Agen, nous avons eu la confirmation que l'intention qui était née chez les élus Bon-Encontrais dans leur projet de Mandat en 2020, devait prendre forme autour de ce type d'habitat novateur. Celui-ci répond au risque d'isolement des personnes âgées de 65 ans et plus, favorise la vie collective tout en préservant l'intimité dans un logement privatif et cela dans un environnement adapté et sécurisé. Les expériences déjà engagées par d'autres collectivités et associations sont de nature à nous encourager dans cette voie.

La commune de Bon-Encontre s'est portée acquéreur en 2019 d'une parcelle très bien située en cœur de ville, qui supporte un ancien corps de ferme édifié au XIX siècle, d'une surface habitable de 160 m². Elle est frappée à la fois d'une servitude de mixité sociale qui prévoit l'obligation de réaliser 30 % de Logements Locatifs Sociaux (avec un minimum de 6 LLS) et de deux emplacements réservés pour réaliser des aménagements de voie (450 m²) et de liaisons douces (220 m²). Ce terrain d'une superficie de 8 179 m² est identifiée au zonage constructible du PLUI du 22 juin 2017 en UB des espaces urbains péricentraux, de tissus bâtis variés.

Comme le prévoit le projet de mandat élaboré en 2020, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un pôle senior en centre bourg composé d'habitat partagé, de logements locatifs sociaux dont l'attribution aux personnes âgées sera privilégiée, de logement favorisant la mixité intergénérationnelle, le tout associé à une clinique de ostéopathes et à proximité de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle existante dont l'extension est en cours.

Il est recherché sur ce site, à la fois une interaction avec les services publics de proximité (Mairie, CCAS, bibliothèque, service de lutte contre la fracture numérique, service de portage de repas, police municipale...), les commerces du bourg (alimentation, services à la personne, coiffeur, presse...), les services de soins (maison de santé pluriprofessionnelle, médecins, cabinet infirmiers, ostéopathes, podologues, pharmacies...) et le tissu associatif local (association de « la Bonne

Rencontre » comptant 250 personnes pour l'animation des personnes âgées, association des jardins partagés du Toulza, ASSAD...).

Il s'agit ici de créer un lieu qui, par ses possibilités d'habitat varié et les différents partenaires associés (publics et associatifs), va pouvoir accompagner les différents stades du vieillissement (habitat partagé, logements sociaux, habitat collectif) tout en préservant la vie dans la cité, avec la cité, en maintenant une vie sociale active et adaptée.

C'est dans ce cadre que la commune en partenariat avec le bailleur Social Habitalys et en s'appuyant sur le Centre Communal d'Action Sociale, animateur du projet social a répondu à l'appel à projet « HABITAT PARTAGE » du Conseil Départemental. Le soutien tant financier que d'ingénierie du Conseil Départemental du Lot et Garonne, renforce notre plein engagement dans ce projet d'habitat partagé.

Lauréate de cet appel à projet, la commune doit désormais engager une étude maîtrise d'œuvre dont le périmètre est plus large que la construction de l'habitat partagé porté par Habitalys. En effet, il s'agit d'un vaste espace qui doit s'intégrer dans la ville et en conséquence, s'appréhender dans toutes ses composantes d'aménagement : espaces publics, voirie et circulation, bâti et ses caractéristiques en respectant les objectifs recherchés d'un quartier inclusif et intégré dans notre Commune.

De plus, la Commune recherche tant dans la construction de l'habitat partagé porté avec Habitalys, que dans l'aménagement global du site des solutions innovantes en matière de transition écologique qui doivent préserver un équilibre économique soutenable.

Considérant le partenariat étroit avec Habitalys dans cette opération d'aménagement, il vous est proposé de constituer un groupement de commandes avec le bailleur social afin d'organiser une procédure de passation globale des marchés de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé et de contrôle technique nécessaires à l'accomplissement de ce projet relevant de compétences mixtes et permettant in fine la conclusion par chaque membre du groupement de commandes de ses propres marchés.

Ce groupement de commandes fonctionnera conformément aux termes de la convention jointe en ANNEXE N° 4.

Dans le cadre de cette convention constitutive d'un groupement de commandes et en application de l'article L. 1414-3 du Code général des collectivités territoriales, il convient de désigner les membres de la commission ad-hoc pour la dévolution des prestations. La commission est présidée par le représentant du coordonnateur. Pour chacune des parties, au moins un des membres devra être un représentant de la commission d'appel d'offres habituelle de sa structure. Elle est composée de 2 personnes de chaque membre du groupement.

Il vous est proposé de désigner :

- Membre titulaire : Madame Jacqueline ANNETTE-OGIER avec pour suppléant : Madame Simone BARRAULT.
- Membre titulaire : Madame Laurence LAMY avec pour suppléant : Monsieur Pascal RAYSSAC.

Vu le projet d'habitat Partagé portée par la commune, lauréate de l'appel à projet « HABITAT PARTAGE » du Conseil Départemental de Lot et Garonne,

Vu l'opération de construction d'un habitat partagé portée par Habitalys dans le cadre de cet appel à projet « HABITAT PARTAGE »,

Vu la nécessité de coordonner l'aménagement d'ensemble du terrain destiné pour partie à recevoir l'habitat partagé,

Vu le code la commande publique,

Il vous est proposé mes chers collègues :

D'approuver la convention de constitution d'un groupement de commande avec le bailleur social « HABITALYS » telle que présentée en ANNEXE N°4,

De dire que la commune de BON-ENCOTRE sera représentée dans la commission ad-hoc de ladite convention par :

- Membre titulaire : Madame Jacqueline ANNETTE-OGIER avec pour suppléant : Madame Simone BARRAULT.
- Membre titulaire : Madame Laurence LAMY avec pour suppléant : Monsieur Pascal RAYSSAC.
- D'autoriser Madame maire à signer ladite convention et tout document s'y rapportant,

Je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

Madame Le Maire : je rappelle que l'on a souhaité créer un habitat dédié aux séniors sur une parcelle qui avait été acquise par la commune en 2019, une parcelle très bien située au cœur de ville frappée d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 30 %. Cette parcelle, elle bénéficie de la proximité de tous les services publics que ce soit Mairie, CCAS, bibliothèque, la police municipale, les commerces du bourg, les services de soins aussi avec la maison de santé, les cabinets d'infirmiers et d'ostéopathes et aussi la proximité avec la proximité du tissu associatif local notamment avec l'association la « Bonne rencontre », c'est pourquoi la commune a candidaté à un appel à projets, lancé par le Conseil Départemental, en partenariat avec le bailleur Habitalys et avec le soutien du Centre Communal d'Actions Sociales de la collectivité pour créer un habitat partagé de 10 logements sur le site. Nous avons été lauréat et nous avons bénéficié d'études d'ingénieries du Conseil Départemental mais aujourd'hui il faut que l'on réfléchisse à la parcelle dans sa globalité, c'est pourquoi nous vous proposons de créer un groupement de commandes pour passer un marché de maîtrise d'œuvre avec le bailleur Habitalys qui lui a besoin d'un maître d'œuvre aussi parce que nous devons étudier, communément je pense, le devenir de la parcelle autour de l'habitat partagé. Du coup, nous vous proposons cette convention constitutive de ce groupement de commandes pour un partage, une publicité et une consultation commune d'un maître d'œuvre aux frais partagés. Et nous vous proposons aussi que la commission du coordonnateur qu'on est des représentants titulaires de la majorité et que les suppléants soient des représentants de l'opposition. Les membres titulaires, je vous propose Madame Ogier avec comme suppléante Madame Barrault et moi-même avec comme suppléant Pascal Rayssac. Est-ce que vous avez des questions ?

Simone BARRAULT : c'est vrai que ce projet pôle séniors, il est très intéressant. C'est un projet qui avait été déjà démarré du temps de l'ancienne municipalité puisque le terrain avait été acheté en 2019. Aujourd'hui, on nous propose un cadre juridique pourquoi pas ! moi, j'aurai aimé qu'on soit associé un petit peu, comme il était prévu au départ, au projet. C'est-à-dire qu'en fait ce terrain de 8 000 m², c'est l'habitat partagé, c'est la réponse bien sûr à l'appel à projets mais c'est un projet global. Et c'est vrai qu'en fait le Conseil Municipal est au courant qu'il y aura du côté de la rue de Lafon 15 logements sociaux sur deux étages après 6 logements sociaux sur deux étages aussi, ce qui veut dire un total de 21 logements.

Madame Le Maire : pardon ! 15 logements sociaux rue de Lafon ?

Simone BARRAULT : je peux vous dire que j'ai participé aux réunions de travail qui se font actuellement avec les personnes âgées où on leur demande qu'est ce qu'ils souhaiteraient sur l'espace partagé ou sur les logements individuels. Au tableau, il y avait un plan que nous n'avons jamais eu et c'est vrai qu'en fait plutôt que de nous demander...

Madame Le Maire : parce qu'il n'est pas arrêté encore.

Simone BARRAULT : mais il y a un projet précis quand même !

Madame Le Maire : là on était sur les ateliers d'habitat partagé, il fallait absolument identifier la parcelle sur laquelle serait l'habitat partagé avec les possibilités qu'il y aurait autour. On sait qu'il y aura une clinique kinés/osthéos sur le sud de la parcelle, ça c'est sûr, l'habitat partagé et on a identifié la possibilité de faire des logements sociaux dans la maison de maître. Pareil, cela nécessite d'avoir des études pour être sûr qu'elle puisse être conservée, cette maison de maître. Mais, ensuite on a identifié une zone d'habitat mais pas forcément des logements sociaux.

Simone BARRAULT : ce que je veux dire, c'est que si Habitalys qui va être le promoteur immobilier de ce projet, ne me dites pas qu'en fait ils ne savent pas ce qu'ils vont faire. Il y a sûrement un travail qui a été fait au sein d'Habitalys et au sein de la municipalité, il aurait été intéressant quand même qu'on en parle, qu'on est un plan, qu'on est un budget prévisionnel d'investissement de cette parcelle et qu'on sache exactement ce qu'on fait. Moi, j'ai vu un plan, je ne sais pas s'il est exact ! j'ai même demandé qu'elle était l'emprise exacte des logements individuels. On a été incapable de me le dire.

Madame Le Maire : des logements individuels ?

Simone BARRAULT : les fameux 10 logements qui seront attribués.

Madame Le Maire : mais non ! là aujourd'hui on a fait une consultation de la population, c'est-à-dire qu'aujourd'hui, on ne sait pas s'il y aura que des T1 Bis, s'il y aura des T2, c'est fonction des ateliers qui ont cours.

Simone BARRAULT : je peux vous dire qu'il y a des questions qui sont posées où les personnes disent nous, on aimerait que le logement soit un peu plus grand, 31 m² ce n'est pas beaucoup les T1 Bis, on aimerait mieux être dans un T2 parce que si on veut mettre la machine à laver, on préfère la mettre chez nous que l'avoir éventuellement dans l'espace partagé et on nous répond : « non, non c'est comme ça, c'est 31 m² c'est 10 logements ». Il faudrait savoir qui on croit !

Madame Le Maire : l'enveloppe budgétaire pour l'habitat partagé, elle est définie.

Simone BARRAULT : moi, je veux bien que l'on vous donne un blanc-seing pour ce cadre juridique. Ce que je trouve dommage, c'est que l'on n'est pas un plan de cette parcelle avec ce qui va se faire. Si ce n'est pas faisable attendons pour le cadre juridique ! voyons qu'est-ce qu'on veut faire ? voyons si l'on souhaite d'autres logements sociaux individuels, donnons notre avis avant de donner un cadre juridique où en fait on sera, comment dire on ne pourra plus rien faire après puisque c'est Habitalys qui va être le coordonnateur.

Madame Le Maire : on est obligé d'avancer sur l'habitat partagé, sauf que Habitalys va désigner le maître d'œuvre pour la construction de l'habitat partagé, une fois que l'on aura défini tout le programme de l'habitat partagé, je reste sur l'habitat partagé. Nous, nous allons aussi avoir besoin d'un maître d'œuvre pour aménager, peut-être, comme on l'avait évoqué une voie piétonne/vélos au centre, pour amener des réseaux sur le terrain, pour faire des lots, délimiter des lots avec des fonctions. Cela il faut que ce soit un professionnel qui nous appuie. Il s'appuiera sur un projet politique qu'on aura vu en commission, bien sûr ! Aujourd'hui, ça ce n'est pas défini encore. Nous, on est engagés avec Habitalys pour le moment que sur l'habitat partagé. La maison de maître, on n'a pas encore affiné.

Simone BARRAULT : moi, j'ai du mal à comprendre qu'il y est un plan qui circule avec des logements qu'on nous présente et vous dites non.

Madame Le Maire : alors ça serait un endroit idéal effectivement pour des logements, jamais on n'a défini si c'était des logements sociaux ou privés.

Simone BARRAULT : on nous a même donner le nombre à nous !

Madame Le Maire : effectivement on s'était basé sur ça.

Christian AMELING : c'était Habitalys qui avait fait ça.

Simone BARRAULT : je comprends qu'Habitalys soit pressé et ait envie de mettre en place des constructions, etc. Moi, je comprends bien la mixité sociale avec les 30 %, sachant qu'on appelle ça un pôle seniors. Donc, il faut que 70 % soit réservé aux seniors si 30 % sont réservés aux personnes avec des revenus modestes. J'entends bien !

Madame Le Maire : toute la parcelle, on le sait aujourd'hui, ne sera pas affecté à un pôle seniors.

Simone BARRAULT : au moins c'est clair, toute la parcelle ne sera pas réservée à un pôle seniors.

Madame Le Maire : on a déjà identifié une parcelle qui sera dédiée à un clinique kinés/osthéos sur le pôle.

Christophe VIDAL : on ne pourrait pas l'afficher là ? je ne sais pas si tout le monde l'a vu ?

Madame Le Maire : c'est le plan qui nous a servi pour situer l'habitat partagé et la parcelle vendue pour constituer effectivement la clinique. Je ne sais pas si on la là mais il n'est pas officiel.

Simone BARRAULT : pour la clinique d'ostéopathes la municipalité ne va pas intervenir au niveau des voiries, on va leur payer ?

Madame Le Maire : non, il n'y en a pas besoin, ils donnent sur la voie, il n'y en a pas besoin. Ils sont à côté des réseaux, c'est un simple branchement.

Christian AMELING : il ne faut pas s'y fier à ce plan.

Madame Le Maire : c'était un plan de travail qu'on avait vu en commission et qui n'est pas arrêté.

Christian AMELING : le plan, Simone que tu as vue lors des réunions, c'est un plan qui avait été proposé par Habitalys au départ ou Habitalys voulait bien entendu la plus grosse part du gâteau, ce qui est normal. Ils voulaient faire le pôle séniors les 10 logements, ils voulaient prendre la maison de maître pour faire des logements conventionnés dedans et ils avaient proposé, effectivement, sur le côté au-dessus de la maison de maître avec une liaison avec la maison de maître, où il y aurait eu un ascenseur, ils avaient proposé 20 logements. Madame Le Maire a dit non ! que vous fassiez des logements conventionnés dans la maison. Ça c'est le plan qui a circulé, c'est le plan qu'a proposé Habitalys. Ce plan est resté comme document de travail. Madame Le Maire et nous tous, Madame Ogier et moi-même on a dit non ! on ne veut pas d'autres logements sociaux sur ce terrain. Les logements qui seront sur le terrain, ce sont des logements qui seront adaptés pour des personnes handicapées en bas et pour des personnes âgées en haut, donc la nécessité, peut-être, d'un ascenseur. Et, on a dit ça serait peut-être plutôt des logements à l'accès à la propriété.

Madame Le Maire : on voulait de l'accession à la propriété pour des séniors en priorité.

Christian AMELING : le plan qui circule, je l'ai dans mon bureau, c'est un document de travail. C'est tout !

Madame Le Maire : mais cela sera débattu en commission.

Christian AMELING : laisse-moi finir Simone s'il te plaît ! tout le monde en décidera mais moi personnellement je ne veux pas deux étages avec 20 logements sociaux à cet endroit-là, c'est tout ! ce n'est pas ça, on ne va pas mettre des logements sociaux à cet endroit-là. Il faut mettre du logement dédié aux séniors mais accès à la propriété plutôt.

Simone BARRAULT : enfin, cette convention cadre avec Habitalys concerne toute la parcelle. Elle ne parle pas simplement de l'habitat partagé, elle concerne toute la parcelle. Ce qui veut dire si on signe ça, dans quel engrenage on va se mettre ?

Madame Le Maire : non ! dans ce groupement, chacun reste maître d'ouvrage de son côté. Habitalys pour les ouvrages qui lui seront conférés, c'est-à-dire l'habitat partagé et si c'est possible voire s'ils peuvent faire quelque chose d'intéressant dans la maison de maître. Après, pour le reste c'est à nous d'aménager l'espace et de définir ce que l'on peut faire de notre côté.

Simone BARRAULT : sachant qu'en plus, quand on lie la convention, Habitalys sera donc le coordonnateur et quand on lie les missions du coordonnateur !

Madame Le Maire : ça ce sont les missions basiques de tout coordonnateur de groupement de commandes, c'est-à-dire que c'est lui qui fait les consultations en fait.

Simone BARRAULT : à notre place !

Madame Le Maire : oui parce que c'est un programme qui sera co-écrit. Oui ! Christophe !

Christophe VIDAL : (Problème avec micro) j'ai confiance aux nouvelles recrues en électricité pour nous remettre tout ça, on compte sur eux ! j'ai eu beau relire votre projet, la convention etc. je n'ai pas compris, je n'ai toujours pas compris, donc j'espère que vous allez m'expliquer. Je n'ai pas compris la limite entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre avec Habitalys parce qu'un coup Habitalys va être maître d'ouvrage comme la mairie, comme la municipalité, pareil et un coup ils vont avoir des missions de maître d'œuvre d'exécution. Donc, moi je n'ai pas bien compris. Ils vont être maître d'ouvrage et maître d'œuvre pour nous, donc moi c'est ce qui me dérange. Je relis page 6 de la convention : « *membres du groupement : la commune de Bon-Encontre et Habitalys ça ok j'ai compris, article 3 coordonnateur du groupement page 6 si vous voulez suivre Habitalys est désigné par l'ensemble des membres du groupement comme coordonnateur, très bien coordonnateur ok, missions du coordonnateur :*

- *assister la commune dans la définition de ses besoins et de centraliser ses besoins, donc je suppose que là c'est pour la rédaction des CCTP, CCAP, PIG, etc.*
- *mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence adéquate, dans le respect des règles du Code de la Commande Publique,*
- *définir les critères de jugement des offres et de les faire valider par la commune, membre du groupement,*
- *d'assurer l'ensemble des opérations de passation des marchés, soit : Rédaction et envoi des avis d'appel public à la candidature ou à la concurrence, Rédaction des règlements de consultation et autres pièces administratives ou techniques, Mise en ligne des documents des consultations (DCC, DCE...), Echange avec les candidats, etc.*

Bon, moi je suis désolé ça c'est une mission d'une maîtrise d'œuvre d'exécution, maîtrise d'œuvre tout court si vous voulez, voilà ! donc, moi ce qui me dérange c'est un coup ils sont maître d'ouvrage, un coup ils sont maître d'œuvre, si c'est écrit je viens de lire Laurence ! je suis désolé ça ce sont des missions de maîtrise d'œuvre. Donc qu'est-ce qu'ils font ? un coup ils sont d'un côté de la barrière, d'un coup ils vont être de l'autre. Est-ce qu'ils vont être objectifs pour nous ? dans tous ces appels d'offres, etc. sachant qu'ils sont aussi maître d'ouvrage, moi ça me dérange. Alors qu'on travaille avec Habitalys ok, on est chacun maître d'ouvrage, chacun fait ses parcelles, chacun fait ses bâtiments, ce n'est pas défini parce que d'après ce que j'ai compris suite aux questions de Simone, le seul projet qui aujourd'hui serait validé c'est la construction des 10 ou 12 logements dont on avait parlé à une commission à laquelle j'avais assisté, donc là c'est Habitalys qui est maître d'ouvrage donc il se débrouille, vous m'arrêtez si je me trompe. Mais pour le reste, moi ça me dérange qu'on ait des gens qui soient juges et parties en même temps. Laurence ! quand tu donnes des missions à une entreprise comme je viens de décrire.

Inaudible sans micro

Christophe VIDAL : je suis désolé ça ce n'est pas de l'assistance à maître d'ouvrage, ça c'est de la maîtrise d'œuvre. Je viens de te le lire les missions du coordonnateur article 4 de la page 6. Voilà, moi ça me dérange cette convention.

Madame Le Maire : excuse-moi, la commande publique, c'est mon métier, je te confirme que ce sont des missions de maître d'ouvrage et non de maître d'œuvre.

Christophe VIDAL : je suis désolé, ce n'est pas le mien ! ce n'est pas du tout le mien ! je ne lis jamais ni des DCE, ni des CCTP, ni rien du tout toute la journée, c'est vrai ce n'est pas mon métier, excusez-moi ! bon moi dans l'état, on n'est pas d'accord sur

les mots, là on mélange tout le monde et moi je suis contre ce mélange parce qu'à la fin ça ne va pas être bénéfique pour la commune. Moi, je le dis donc Habitalys maître d'ouvrage ok ! la commune maîtresse d'ouvrage ok ! mais vous ne cherchez pas la même personne pour faire ça et en plus assistance à maître d'ouvrage, ils ne vont jamais être objectifs ! et la commune va ressortir lésée. Moi, c'est mon point de vue. Donc, personnellement le groupe « Bon-Encontre Demain » n'est pas d'accord avec cette convention donc on s'opposera à la convention, donc on votera contre mais on est loin d'être contre le projet. On est bien sûr pour le projet du pôle seniors à définir. Effectivement, vous avez répondu aux questions que posait Simone, on est bien sûr pour cet habitat partagé, voilà mais on est contre cette convention, voilà. Donc le fait de voter contre, on ne va pas voter contre le projet loin de là parce qu'on essaiera au maximum et on sera moteur pour que ce projet avance dans le sens des Bon-Encontres. C'est le premier truc sur la limite que je n'ai pas compris, on ne doit pas, à mon avis entre les marchés publics et privés. Pourtant, je passe des marchés publics régulièrement, bref ce n'est pas grave ! on n'est pas d'accord ! chacun son point de vue, donc ça c'est une chose. Ensuite, autre question dans la délibération vous parlez d'une maison de santé pluriprofessionnelle à proximité de ce pôle seniors. Alors, nous avons cru comprendre mon équipe et moi qu'on parlait du centre médical Claude Bernard ? alors la limite entre maison de santé et centre médical, parce qu'aujourd'hui ça s'appelle toujours centre médical !

Madame Le Maire : ils ont le label de maison de santé aujourd'hui.

Christophe VIDAL : mais une maison de santé en général il y a des fonds publics.

Madame Le Maire : ils ont eu des fonds de l'ARS effectivement. Ça reste une maison de santé privée mais ils ont le label maison de santé.

Christophe VIDAL : c'est une question, je ne le savais pas. Et l'ARS qu'est ce qu'ils financent ? et à quelle hauteur ?

Madame Le Maire : des équipements parce qu'ils ont eu des missions de service étendues que ce soit en termes d'horaires, une maison de santé est censée accueillir des urgences, certaines urgences médicales aussi. Donc, du coup ils ont été équipés et ils ont dédié un local à ça. Ils ont bien le label de maison de santé pluridisciplinaire.

Christophe VIDAL : d'accord, je ne le savais pas. Nous ne le savions pas.

Madame Le Maire : ça s'est fait sans l'aide de la collectivité.

Simone BARRAULT : surtout qu'on savait que c'était quand même un centre médical privé quand même avec des co-gérants privés.

Madame Le Maire : ils ont le statut de maison de santé privée, effectivement.

Christophe VIDAL : et ensuite je termine et après je laisse la parole aux autres, excusez-moi ! vous parlez d'une extension de cette maison de santé pluriprofessionnelle ? c'est Yanik qui pose la question, il n'a pas de micro, c'est où l'extension ?

Madame Le Maire : ils avaient le projet de s'étendre sur leur parcelle, sur la parcelle existante, c'est vrai qu'aujourd'hui je ne sais pas si ça va pouvoir se réaliser. Nous sommes en pourparlers aujourd'hui pour leur louer la maison Mathieu pour qu'ils puissent avoir une aile spécifique de la maison de santé sur la maison Mathieu plutôt

que de construire aujourd'hui une extension de la maison de santé. Est-ce que vous savez ce que c'est ce que j'appelle la maison Mathieu ? je ne devrais pas l'appeler ainsi.

Yanik SHEIFF : cette extension, elle sera pourquoi ? on sait ce qu'il y a de prévu dedans, si on va leur louer ? ça va se passer comment ?

Madame Le Maire : c'est-à-dire ? il y aura des professionnels de santé en plus.

Yanik SCHEIFF : on va leur louer ?

Madame Le Maire : oui c'est une demande que l'on a aujourd'hui. On n'a pas encore tranché, arbitré. Plutôt que de faire une extension sur le terrain, pour équilibrer le projet, ils souhaiteraient plutôt louer un bâtiment existant.

Yanik SCHEIFF : d'accord. Et il sera prévu des aménagements dans la maison Mathieu ? ils vont faire des salles ? ça va être dédié à quoi en fait ? ça sera plutôt kiné ? je ne sais pas je te pose la question ?

Madame Le Maire : alors pour le moment, tout cela c'est à prendre entre parenthèses parce que ce sont des discussions qui évoluent. Aujourd'hui il y aurait le kiné qui s'installerait dans la maison Mathieu, il y aurait un pédiatre qui s'installerait dans les bâtiments actuels, il y aurait un Cabinet infirmier. Donc, tout cela c'est en pourparlers aujourd'hui. On ne peut pas s'avancer dessus, ça dépend d'eux. En tout cas, c'est quelque chose qui est très bien pour la commune parce que notre centre de santé, il est attractif, il y a des professionnels qui souhaitent s'y installer, c'est très bien pour les Bon-Encontrais. Dans le contexte que l'on connaît de batailles entre collectivités pour attirer des professionnels de santé.

Yanik SCHEIFF : mais du coup, si on fait des aménagements de cette maison, ça sera presque définitif, c'est-à-dire on ne va pas aménager une maison pour des professionnels de santé.

Madame Le Maire : ce sont très peu d'aménagement, je crois que c'est un lavabo par pièce.

Christophe VIDAL : pour revenir sur la réponse, soit ils font l'extension sur leur terrain actuel, soit la municipalité leur loue la fameuse maison Mathieu, j'ai compris que ce n'était pas entériné, que ce n'était pas acté, on leur loue peut-être, on ne sait pas mais comme a demandé Yanik auparavant si ils aménagent et si ils font des aménagements à l'intérieur, ça va être difficile après de demander de partir, si ils décident de ne pas construire, si ils louent ce bâtiment, c'est pour une situation pérenne, ce n'est pas pour un an, deux ans, trois ans le temps de faire une construction.

Madame Le Maire : moi je l'espère.

Christophe VIDAL : oui d'accord, ça veut dire que la municipalité met une croix sur ce bâtiment dite « maison Mathieu » pour une future extension d'école, etc., on est bien d'accord ?

Madame Le Maire : alors aujourd'hui, je ne sais pas si vous avez suivi l'actualité démographique, il y a très peu de chance que la population démographique des petits au niveau maternelle, nécessite l'extension de l'école. C'est quelque chose de très

inquiétant, pour le Lot et Garonne je parle. Et aujourd'hui, nous avons aménagé les locaux existants et prévu une place pour une extension possible future de classe. On n'a pas de souci pour créer une autre classe sur le terrain actuel, voilà. Oui !

Philippe MOINEAU : je revenais juste sur le sujet, sur la convention qui vous ai soumise. La convention s'est effectivement de choisir une maîtrise d'œuvre, je ne pense pas qui est un mélange des genres entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage. Il y a la Loi sur la maîtrise d'ouvrage public qui définit bien les missions du maître d'ouvrage et les missions du maître d'œuvre. A titre d'exemple, sur les documents de consultation des entreprises, c'est quand même essentiel, c'est bien le maître d'œuvre qui rédige les DCE, par contre c'est au maître d'ouvrage dans faire la publicité. C'est exactement ce qui est écrit dans la convention, c'est que le maître d'ouvrage mais en ligne les DCE mais ce n'est pas le maître d'ouvrage qui va rédiger les DCE, c'est bien le maître d'œuvre. Donc, pour moi, il n'y a aucune ambiguïté. Et, la liste des missions c'est clairement des missions de maîtrise d'ouvrage, il n'y a pas de mélange de genres. Enfin je veux dire, ça ne changera pas sûrement votre vote, mais en tout cas il faut être clair, là il n'y a pas de mélange de genre entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. Les missions qui sont précisées là sont clairement des missions de maîtrise d'ouvrage.

Madame Le Maire : bien sûr, le maître d'œuvre fait une prestation dans le cadre de ses obligations quand il rédige, il propose une rédaction de DCE, c'est à la collectivité de valider ou pas. Le cahier des charges appartient toujours à la collectivité.

Christophe VIDAL : je vous réponds, c'est ce que j'ai dit, un coup Habitayls est sur la maîtrise d'ouvrage un coup sur la maîtrise d'œuvre pour eux, moi ça me dérange qu'on ne fasse pas des maîtrises d'œuvre indépendantes, voilà !

Madame Le Maire : ça va être une maîtrise d'œuvre indépendante !

Christophe VIDAL : c'est la même entreprise.

Madame Le Maire : mais non ! on va désigner un maître d'œuvre.

Philippe MOINEAU : l'objet de la convention c'est un groupement de commandes pour désigner un maître d'œuvre. Le maître d'œuvre ça ne sera pas Habitayls, ça sera un autre.

Christophe VIDAL : on n'est pas d'accord, on ne va pas tourner autour du pot.

Philippe MOINEAU : ce n'est pas une question d'être d'accord, c'est factuel.

Christophe VIDAL : c'est factuel peut-être mais dans la réalité on sait tous comment ça va se passer.

Madame Le Maire : on a tout intérêt franchement pour avoir une unité architecturale. Si on veut que notre centre bourg est une unité architecturale, on a tout intérêt à avoir un maître d'œuvre qui puisse plancher sur plusieurs bâtiments du terrain et qui soit concordant en genre, en style. Moi, je trouve que l'unité architecturale c'est important aussi.

Simone BARRAULT : moi, je redis. Je ne vois pas l'urgence puisqu'en fait on ne connaît pas le projet sur ces 8 000 m², voyons le projet, voyons les plans puisque celui que j'ai vu n'était pas bon. Voyons le projet, mettons-nous d'accord sur le projet et à ce moment-là, on mettra en place un cadre juridique. Moi, j'ai l'impression que l'on met la charrue

avant les boeufs ! parce que dans le texte dans la convention, il est bien marqué qu'Habitatlys va s'intéresser aux 8 000 m², donc en fait il ne va pas travailler que sur l'habitat partagé ! voyons la globalité du projet avant de mettre en place un cadre juridique. Quelle est l'urgence ?

Madame Le Maire : c'est l'habitat partagé.

Simone BARRAULT : à ce moment-là, on fait une convention limitée à l'habitat partagé, ce n'est pas le cas !

Madame Le Maire : on avance ! je vous rappelle qu'on a des ateliers participatifs avec la population et qu'on avance sur la définition du projet. Donc, à partir du moment où on l'aura défini, il va falloir arrêter les études et il faudra un maître d'œuvre pour nous faire les études sur les bases des choix qui ont été arrêtés. Il faut bien commencer par quelque chose ! et nous on aura tout intérêt à avoir le même maître d'œuvre. Voilà, c'est tout !

Simone BARRAULT : mais on ne va pas travailler petit bout par petit bout, voyons la globalité du dossier ! et du projet des 8 000 m².

Madame Le Maire : c'est l'intérêt d'avoir un maître d'œuvre commun.

Simone BARRAULT : mais on ne dit pas le contraire.

Madame Le Maire : Pascal ! pardon !

Pascal RAYSSAC : tu peux finir Laurence bien sûr ! tout a été quasiment dit. Moi, je voudrais rejoindre complètement ce que dis Simone. Nous, en tout cas ce qu'on a pu discuter on est dans le brouillard le plus complet sur ce projet. Je rejoins complètement les propos de Simone, j'entends en même temps aussi tes explications Laurence sur le fait d'avancer sur la globalité ! ce qui me gêne c'est l'histoire des 8 000 m², moi et j'espère me tromper, je reste même si Christian a réussi à me rassurer un petit peu, je reste persuadé qu'il y aura des logements sociaux sur tout le tour. Aujourd'hui, on en prend note, mes chers collègues, je vous dis qu'il y aura des logements. Donc, peut-être que je me trompe, ça m'arrive.

Madame Le Maire : vous vous tromperez collectivement !

Pascal RAYSSAC : on sera s'en souvenir ! rassurez-vous on sera s'en souvenir ! d'une part ça. D'autre part, je trouve qu'il y a encore des zones d'ombres, par exemple, vous avez évoqué, je saute dessus parce que mes collègues ne l'ont pas évoqué, l'ostéopathe c'est signé ? il a acheté le terrain ? c'est fait ?

Madame Le Maire : non, ce n'est pas fait.

Pascal RAYSSAC : donc, on ne peut pas aujourd'hui, écrire, dire, il y aura l'ostéopathe. Moi, je suis désolé aujourd'hui c'est le flou complet en tout cas pour nous, peut-être que vous avez sûrement des séances de travail que l'on n'a pas eues ?

Madame Le Maire : donc, vous souhaitez qu'on avance dans l'autre sens, c'est-à-dire qu'on fasse le projet, qu'on scinde les parcelles, qu'on décide des affectations.

Pascal RAYSSAC : dans la situation actuelle est-ce que l'ostéopathe y sera oui ou non ?

Madame Le Maire : bien sûr.

Pascal RAYSSAC : si ce n'est pas lui qui est-ce que ce sera ? les logements sociaux moi je pense qu'Habitatlys étant effectivement avec les manettes dans les mains. Je suis convaincu qu'il y aura des logements sociaux.

Simone BARRAULT : évidemment c'est son métier !

Pascal RAYSSAC : bien sûr Simone ! ne me gronde pas une deuxième fois Simone ! je t'ai dit que j'étais d'accord avec toi ! donc, peut-être qu'on se trompe, l'avenir proche nous le dira mais aujourd'hui on a une zone d'inquiétude, le projet est beau. Je rejoins Christophe sur l'idée du pôle seniors, on ne s'oppose pas du tout à ça ! mais c'est cette zone d'ombre qui pour nous est importante où on n'arrive pas à se projeter là-dessus. Tu parlais des réunions de travail avec des personnes où vous avez essayé, si j'ose dire, et vous avez bien fait ! de vendre le projet. Nous, on a eu le retour de papis et de mamies inquiets parce que quand même il y a des conditions de ressources. Donc, ce sera obligatoirement géré par Habitatlys qui choisira évidemment les gens qui rentrent dedans mais on reparlera.

Madame Le Maire : non, c'est une commission d'attribution comme tous les logements sociaux.

Pascal RAYSSAC : mais il y a Habitatlys quand même dedans !

Madame Le Maire : bien sûr ! mais il y a la commune aussi !

Pascal RAYSSAC : il y a la commune, je pense qu'il y a des prix, je sais que je ne changerai pas les choses, mais des prix trop élevés d'après ce que l'on me ramène de papis et de mamies qui ont assisté à ces réunions-là et on peut l'entendre. Et, puis effectivement j'ai eu ce retour autour des T1, T1 bis où les gens disent, alors déjà ce qui m'a choqué de dire : « une des conditions il faut être veuve ou veuf, donc il faut être seul ».

Madame Le Maire : qui a dit ça ?

Pascal RAYSSAC : les gens qui y ont assisté, peut-être ont-ils mal compris ?

Madame Le Maire : c'est faux.

Pascal RAYSSAC : donc, dans un T1, ils peuvent venir à deux ?

Madame Le Maire : c'est faux puisqu'il y avait un couple pour participer, c'est faux !

Pascal RAYSSAC : ok donc on annule ça. Donc, quand même cela reste petit si on reste sur du T1 ou du T1 bis, ça paraît petit effectivement, pourquoi il n'y a pas quelque chose d'un peu plus grand ? T1 bis c'est terrible quand même je trouve !

Madame Le Maire : oui mais n'oublie pas qu'il y a des espaces communs ! Le logement privatif c'est du T1 bis mais ensuite tu as tout l'espace commun où il y a une salle à manger, c'est à eux de définir mais je crois qu'il y a une cuisine commune et il y aura une salle d'activités commune aussi ! Donc, la personne bénéficie de tout un espace. Après, le privatif effectivement ce sera un T1, un T1 bis voire un T2.

Pascal RAYSSAC : c'est un EHPAD quoi ! parce que moi j'ai du mal, j'imagine donc un couple, puisque là je m'inscris en faux, qui veut recevoir ses enfants. J'imagine qu'ils

ont le droit à ça dans un T1 bis mais c'est juste...ils ne vont pas aller dans la salle commune avec les enfants, enfin ! je trouve qu'on a trop de choses comme ça !

Madame Le Maire : c'est un habitat qui est idéal pour des personnes isolées, c'est vrai. Ensuite, je ne sais pas mais dans un T2 on peut mettre un clic-clac, on peut recevoir quand même aujourd'hui, c'est un choix ! c'est un choix d'habitat !

Pascal RAYSSAC : j'entends bien que c'est un choix. Qu'est-ce qu'il en est exactement avec l'ostéopathe ? on en est où ?

Madame Le Maire : on a borné le terrain.

Pascal RAYSSAC : il est acheteur ? il a toujours l'intention d'acheter ?

Madame Le Maire : oui.

Pascal RAYSSAC : ok d'accord.

Madame Le Maire : le bornage est fait. Vu les difficultés qu'on a en immobilier, on passerait peut-être à 80 euros le m². C'est la dernière proposition qui avait été faite. Je suis transparente ! ce n'est pas signé encore. Oui, Christophe !

Christophe VIDAL : donc, justement par rapport à ce que vient de dire Pascal, il a évoqué la fameuse commission d'attribution de ces futurs logements. Alors, je vais revenir sur la première réunion de quartier à laquelle j'ai assisté, la seule, veuillez m'en excuser ! où Laurence une personne t'a posée la question suivante : « *est-ce que ces logements vont être réservés aux Bon-Encontrais ?* » et ta réponse a été la suivante : « *officiellement non ! officieusement oui !* ». Alors, si tu veux je n'ai pas relevé parce que j'aurais pu poser la question à ce moment-là mais il y avait d'autres personnes qui avaient des questions à poser, donc je n'allais pas monopoliser la parole ce jour-là. Mais, ces logements donc sont des logements Habitalys, tu viens de dire qu'il y aura une commission d'attribution de ces logements avec des personnes d'Habitalys, des personnes de la municipalité et d'autres personnes, je ne sais pas trop ! je n'ai jamais assisté à ces commissions, je ne sais pas trop comment elles sont constituées. Mais, *officieusement oui ! c'est quoi le levier ? comment cela va fonctionner pour être sûr que ce soient des Bon-Encontrais ?*

Madame Le Maire : c'est simple, je le vois par rapport aux habitants qui définissent le projet, qui se sont inscrits volontairement dans la démarche, c'est eux qui vont bénéficier de ces logements !

Christophe VIDAL : alors il y a une commission d'attribution donc il y a des dossiers qui vont être déposés, donc il y a des gens qui vont postuler pour ces logements je pense d'un peu partout pas seulement des Bon-Encontrais ! donc dans ces commissions le dossier c'est...

Madame Le Maire : c'est un projet novateur où l'assentiment des occupants et la bonne connaissance de ces modalités de vie en commun sont importants. Du coup, forcément avec Habitalys on va privilégier les personnes qui ont suivi le groupe de travail.

Christophe VIDAL : donc, ce ne sera pas forcément soumis à revenus ? je ne sais pas quand c'est du logement comme ça ! relevez-moi, reprenez-moi ceux qui ont l'habitude de travailler dans ces commissions si je dis des bêtises ou si je suis dans l'erreur !

Madame Le Maire : alors, il y a plus de 70 à 80 % des gens, qui en Lot et Garonne, ont droit à un logement social. Ce sont des logements qui seront à peu près avec un loyer de 400 euros par rapport au barème du logement social. Donc, tous ceux qui sont là s'inscrivent effectivement dans la fourchette de revenus qui est nécessaire.

Christophe VIDAL : tout ça j'ai compris mais de manière pragmatique le jour de la commission, comment vous allez dire, il y a dix Bon-Encontrais pour 10 logements, on prend les 10 Bon-Encontrais même si à côté il y a 20 autres dossiers d'autres habitants non Bon-Encontrais ? sachant qu'une fois qu'ils sont hors Bon-Encontre cela deviendra des Bon-Encontrais, ça dépend comment on le prend aussi ! moi j'aimerais savoir officiellement comment ça marche ? je ne connais pas ça ! est-ce qu'il y a des leviers ? est-ce qu'il y a des influences ?

Madame Le Maire : dans les logements sociaux, on a trois attributeurs, de toute façon Simone le sait bien comment ça marche, elle a suivi cela pendant des années.

Simone BARRAULT : ce n'est pas facile de décrocher des logements pour les Bon-Encontrais ! je peux vous le dire, j'en ai fait assez des commissions sur ça !

Madame Le Maire : nous on a eu la chance d'avoir des gros projets avec un nombre de logements créés importants, ce qui fait qu'on a pu effectivement donner satisfaction à beaucoup de Bon-Encontrais mais là sur ce genre de projet, on est d'accord avec Habitalys que ce sont les personnes qui travaillent au sein du groupe de travail qui sont à privilégier pour être attributaires, c'est quand même spécifique ! oui !

Martine DERHOURI : les personnes qui font parties des groupes de travail, ont-elles déjà fait des demandes de logement ? et sont-elles réellement éligibles à du logement social ?

Madame Le Maire : on les a sensibilisées à ça dès le début.

Martine DERHOURI : vous avez donc tous les dossiers ? et vous savez pertinemment.

Madame Le Maire : ah non ! je n'en sais rien, je ne peux pas répondre, je ne sais pas si elles ont déjà demandé des logements sociaux !

Martine DERHOURI : parce que pour expliquer le fonctionnement d'une commission d'attribution simplement les demandeurs déposent une demande de logement classique et c'est soumis à condition de ressources. Donc, le pôle séniors Monsieur Rabot nous a expliqué, c'est 10 logements de Type 1, 31 m², la chambre est incluse dans la pièce à vivre avec une pièce qui est commune à l'ensemble des habitants et ce sera soumis à conditions de ressources, il y aura une commission d'attribution que va statuer et bien sûr Madame Le Maire a une voix prépondérante au niveau de la commission d'attribution. Les services du CCAS font un super travail par rapport au choix des candidats mais encore une fois, il faut que les personnes soient éligibles. S'il y a un dépassement de ressources, elles ne pourront pas ouvrir droit à ce type de logement. D'ailleurs, il y a des personnes qui ont arrêté les groupes de travail parce qu'elles ont tout de suite dit qu'elles n'étaient pas éligibles. Quand vous êtes propriétaire d'un logement, d'une maison depuis des années sur la commune de Bon-Encontre et que justement ce type de projet vous permet de couper avec l'isolement et de pouvoir vous rapprocher d'autres personnes et de vivre un petit peu « en communauté », je doute que la personne soit éligible à du logement social. Après forcément, au niveau du CCAS, il y aura toujours des demandes, on en a orienté une d'ailleurs, un monsieur qui habite déjà en logement social mais pour lequel malheureusement cela devient trop cher, il est

seul, il a besoin de se rapprocher des services et surtout d'être moins seul, voilà. Mais là, c'est vrai que travailler sur les dossiers, ce sera le rôle du CCAS qui est déjà enclenché mais attention cela ne veut pas dire qu'il y aura 10 personnes de la commune de Bon-Encontre.

Madame Le Maire : non, s'il n'y a que 9 candidats !

Martine DERHOURI : les conditions d'attribution c'est un titulaire, deux suppléants, c'est la donne ! si le titulaire refuse la solution qui lui est proposée à ce moment-là on ripe sur les suppléants. Voilà, c'est compliqué de travailler une commission d'attribution, elle sera travaillée de toute manière avec le personnel du CCAS mais ça sera soumis à conditions de ressources, c'est imparable, c'est comme ça c'est la loi, on ne peut pas faire autrement. On peut participer à tous les groupes de travail possibles au cours de cette année s'ils ne sont pas éligibles, ils n'ouvriront pas droit au logement. C'est du logement social tout simplement.

Inaudible sans micro.

Madame Le Maire : après, on a aussi des gens qui travaillent dans les ateliers par intérêt pour le projet mais pas pour y loger eux-mêmes.

Martine DERHOURI : c'est vrai aussi.

Madame Le Maire : mais parce que la démarche leur plaît.

Martine DERHOURI : en fait, les ateliers sont là non pas pour définir les demandes en elles-mêmes, c'est que les habitants, les futurs occupants, si tant est ils puissent être éligibles, sont là pour travailler la conception de l'habitat et la vie autour de cet habitat partagé. Et après, effectivement même si le projet a été présenté par Habitalys parce qu'il faut bien poser un cadre des bâtiments, donner un semblant d'existant sur ce projet. Quand le projet sera défini et lancé, ce ne sont pas les habitants qui disent je veux ma chambre comme ça. Le bâtiment en lui-même, il est conçu, ce sont les services qui viennent se rajouter qui sont choisis par les personnes qui participent à ces ateliers de travail. Voilà, si j'ai pu éclairer.

Madame Le Maire : Patrick ! pardon il y avait Yanik avant !

Patrick COUDERC : moi, j'ai juste une remarque et trois questions. Tout à l'heure on a parlé des terrains à Saint Ferréol à 85 euros le m², là on parle pour la clinique ostéopathique à 80 euros le m² le prix de vente, donc il y en a un qui n'est pas au prix du marché ! je ne sais pas lequel, mais bon ! un terrain en centre-ville plat sans aménagement particulier.

Madame Le Maire : on ne le viabilise pas !

Patrick COUDERC : oui mais tous les réseaux sont à côté

Madame Le Maire : oui mais on ne le viabilise pas ! et il y a quand même un intérêt général à ce que la vente se fasse, on est d'accord !

Patrick COUDERC : oui, je pense que l'ostéopathe est intéressé aussi !

Madame Le Maire : oui bien sûr !

Patrick COUDERC : après j'ai trois questions. Est-ce qu'on a promis x m2 à Habitalys pour les logements partagés ou pas ? tout à l'heure tu as parlé d'un budget d'Habitalys pour ce projet-là donc est-ce que nos critères en termes de développement durable, par exemple, vont être limités du fait qu'Habitalys a déjà un budget ? je veux dire est-ce qu'il faudra rentrer dans le budget Habitalys, c'est-à-dire peut-être faire des prestations un peu moindres en économies d'énergies ? je pense que ce serait intéressant d'avoir des habitats à haute qualité environnementale ou à énergies positives pour que les locataires payent le moins cher possible en énergies, en dépenses énergétiques, voilà. Donc, est-ce que ces critères-là sont fixés ? est-ce qu'on a déjà vendu ou promis une parcelle à Habitalys ? et est-ce qu'Habitalys a un budget ?

Madame Le Maire : on a effectivement émis ce souhait, dans les réunions de travail, que ce soit de la construction exemplaire pour laquelle d'ailleurs on pourrait avoir des fonds départementaux dans ce cadre-là.

Patrick COUDERC : pardon mais comme on le disait tout à l'heure, il faut rentrer dans un cadre, dans une charte parce que sinon comment dire, de la construction exemplaire ça n'existe pas, il n'y a pas de cahier des charges, c'est ce que je veux dire.

Madame Le Maire : oui mais il y a effectivement un engagement qui sera pris, à mon avis, là-dessus. Et c'est pour ça aussi qu'on est un maître d'œuvre globalisé pour tous ces logements. Oui !

Simone BARRAULT : je répète, moi je pense qu'on ne peut pas être d'accord avec cette convention, comme vous dites, la convention elle concerne les 8 000 m2 donc il nous faut un projet ou un plan sur 8 000 m2. Qu'est-ce qu'on a promis à Habitalys ? qu'est-ce qu'il va faire au-delà de l'habitat partagé ? il faut qu'on sache qu'est ce qui va se faire, on ne peut pas signer un truc, une convention en blanc comme ça. Je suis désolée moi j'ai beaucoup de respect pour Habitalys et je ne veux pas qu'on le remette en cause, ce n'est pas ça.

Madame Le Maire : on est engagé avec Habitalys que sur l'habitat partagé et on leur a proposé la maison de maître, voilà, en logements conventionnés. Pour le reste, ils nous ont fait une proposition que nous n'avons pas acceptée, mais ça sera à soumettre à la commission de toute façon. D'autres questions ? on passe au point suivant ? on vote ? qui est contre ? qui s'abstient ? je vous remercie. Vous êtes d'accord pour participer quand même à la commission ?

Inaudible sans micro.

VOTE : 19 Pour, 7 Contre (M. BRUNOT, M. RAYSSAC, Mme DERRAMOND, Mme DERHOURHI, Mme BARRAULT, M. VIDAL, M. SCHEIFF).

Madame Le Maire : le point suivant concerne la candidature au marché d'achat de gaz naturel qui est proposé par le groupement de commandes, là aussi, pour l'achat d'énergies, de fournitures et de services en matière d'efficacité et d'exploitation énergétique des syndicats d'électricité départementaux de nouvelle aquitaine. C'est Philippe qui va nous la rapporter.

Philippe MOINEAU : merci. Je propose qu'on examine les deux parce que c'est du copié-collé, les délibérations 2023.53 et 2023.54, il y en a une pour le gaz et une pour l'électricité.

2023.53 – CANDIDATURE AU MARCHÉ D'ACHAT DE GAZ NATUREL PROPOSÉ PAR LE GROUPEMENT DE COMMANDES POUR « L'ACHAT D'ÉNERGIES, DE FOURNITURES ET DE SERVICES EN MATIÈRE D'EFFICACITÉ ET D'EXPLOITATION ÉNERGÉTIQUE ».

Rapporteur : Philippe MOINEAU

Mes Chers Collègues,

I - Exposé des motifs :

Le Syndicat Départemental d'Électricité et d'Énergie de Lot-et-Garonne (SDEE 47) est devenu Territoire d'Énergie Lot-et-Garonne (TE 47).

Madame Le Maire rappelle aux Membres de l'Assemblée que la commune est adhérente à Territoire d'Énergie Lot-et-Garonne (TE 47), qui est l'autorité organisatrice du service public de distribution de l'énergie électrique sur l'ensemble du territoire du département.

Aujourd'hui, conformément aux articles L. 331-1 et L. 441-1 du Code de l'Énergie, l'ensemble des consommateurs d'électricité et de gaz naturel peut choisir un fournisseur sur le marché et s'affranchir ainsi du tarif réglementé de vente proposé par les opérateurs historiques.

Madame Le Maire rappelle aux membres de l'Assemblée que l'article 63 et 64 de la loi relative à l'énergie et au climat du 8 novembre 2019 fixent la fin du tarif réglementé de vente du gaz naturel à compter du 1^{er} décembre 2020 pour les consommateurs non-domestiques.

Les personnes publiques, faisant partie de cet ensemble de consommateurs, peuvent bénéficier des offres de marché mais doivent recourir aux procédures prévues par la réglementation régissant la commande publique afin de sélectionner leurs prestataires, ainsi que le rappelle l'article L.441-5 du Code de l'Énergie.

Dans ce sens, les Syndicats d'Énergies de la Nouvelle-Aquitaine se sont unis pour proposer un nouveau groupement de commande à l'échelle de la nouvelle région, qui permet d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence, qui assure une maîtrise des consommations d'énergie et renforce la protection de l'environnement dans le respect du développement durable, groupement auquel le Conseil Municipal a décidé de faire adhérer la collectivité.

L'adhésion est gratuite pour les collectivités adhérentes et les frais inhérents à son fonctionnement ne courent que dès l'instant celles-ci décident d'être partie prenante d'un marché d'achat d'énergies lancé par le groupement.

Madame Le Maire précise que le retrait du groupement est libre mais ne peut prendre effet qu'à l'expiration des accords-cadres et marchés en cours dont la collectivité sera partie prenante.

II - Considérants et références juridiques :