

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 JUILLET 2022

Le mercredi vingt juillet deux mille vingt deux, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué le treize juillet, s'est réuni salle de la médiathèque, en séance publique et ordinaire, sous la présidence de Monsieur Bruno SCHIRA, Maire.

Date de convocation : 13 juillet 2022

Nombre de Membres : En exercice : 19 Nombre de présents : 18

Etaient présents après appel nominal : Monsieur Bruno SCHIRA, Maire.

Monsieur Christian JACQUIER, Madame Claudine GORIN, Monsieur Jean-Pierre LUCAS, Madame Alexandra LAURENT, Adjoint

Monsieur Guy GENTY, Monsieur Claude BERTRAND, Monsieur Christophe ARNAUD, Madame Nathalie ROL MILAGUET-FAYAUD, Madame Laurence JANOT-LAVERGNE, Monsieur Michaël THOURY, Madame Florie AUPETIT-MONNERON, Madame Anne-Sophie LORGUE, Monsieur Bernard MARTIN, Madame Edith BARDET, Monsieur Francis LAFONT, Madame Jacqueline GRELIER et Monsieur Daniel-Odon HUREL, Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir :

Absente : Madame Dominique SURUN

Secrétaire de séance : Monsieur Christian JACQUIER

En vertu de l'article L.2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Yolande MESURE, Directrice des services assistait à la séance.

Approbation du procès verbal du Conseil Municipal du 22 juin 2022 : à l'unanimité.

1 - REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE ECOLE SAINT-PIERRE EN RESIDENCE HABITAT INCLUSIF - CHOIX DES BÂTIMENTS CONCERNÉS (Pour : 18 – majorité absolue : 10)

Débat :

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que l'habitat inclusif est une alternative en milieu rural de l'habitat individuel. Il s'adresse aux personnes à partir de 60 ans autonomes et se compose de 12 à 14 logements privatifs avec une salle commune. C'est un habitat privé dans un lieu collectif avec la mise en place de services adaptés. La commune du Dorat a répondu dans un premier temps à l'AMI habitat inclusif (ingénierie), puis dans un second temps à l'Appel à projets Habitat innovant 2022. Ces personnes pourront vivre chez elle sans être isolées et ainsi retrouver une sociabilité. Ce projet nous permet de rénover du patrimoine ancien et de revitaliser en même temps le centre-bourg.

Le cabinet d'étude SOLIHA (financé par la Banque des Territoires) a mené une première étude de faisabilité et d'opportunité sur ce projet.

Il en ressort que :

725 personnes sur la Commune du Dorat ont plus de 65 ans, avec un revenu médian de 11 448 € annuel, et de ce fait : un loyer médian de 260 € peut être envisagé avec une APL maximum de 230 €. 30 € restant à la charge du locataire + 40 € de frais divers, soit un total de 70 € mensuel.

Sur l'ensemble des scénarios présentés par SOLIHA deux scénarios ont retenus l'attention de la municipalité.

Le premier scénario propose de créer 12 à 14 logements dans le bâtiment de l'école Saint Pierre et dans le bâtiment « atelier » qui se situe à l'arrière.

Le second scénario propose d'occuper l'école Saint Pierre et le bâtiment contigu de l'école de Musique, pour la création de 10 à 12 logements. Ce dernier scénario permet une restauration du bâtiment Ecole de Musique en façade, mais pose le problème de la délocalisation de l'harmonie.

Ces deux scénarios, tout en favorisant l'insertion des personnes âgées isolées, répondent également au double objectif de ramener de l'activité économique en centre bourg et de valoriser le patrimoine architectural.

Le plan d'investissement présenté dans cette étude propose, sur une enveloppe estimée à 2.2 millions d'euros, la répartition suivante :

700 000 € à la charge de l'opérateur, 1.1 millions d'euros en subvention publique et 400 000 € à la charge de la commune. L'opérateur assurant la gestion et l'entretien des bâtiments sur une durée de 40 ans, la Ville du Dorat restant propriétaire des lieux.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de retenir ces deux scénarios pour que SOLIHA soit en mesure de finaliser son étude et d'affiner les propositions financières. Cette validation n'entraîne pas de facto la mise en œuvre automatique de l'un ou l'autre scénario, ce choix fera l'objet d'une délibération distincte.

Les débats ont porté sur les conditions financières et la problématique de la relocalisation éventuelle de l'école de Musique.

Madame ROL MILAGUET-FAYAUD demande des précisions sur le calcul du loyer de 260 € : plusieurs explications lui sont données. Monsieur le Maire explique que ce loyer est calculé en fonction du coût de rénovation. Monsieur Jean-Pierre LUCAS précise que le coût de vente d'une maison en moyenne au Dorat est de 60 000 €. Monsieur Daniel-Odon HUREL précise qu'il faut se mettre à la place d'une partie de la population qui a un certain pouvoir d'achat. Monsieur Guy GENTY explique que l'investissement est amorti, et qu'il y a des aides diverses.

Le lieu :

Le coût de la rénovation de l'atelier sera moins élevé que celui de l'Ecole St Pierre.

Monsieur Bernard MARTIN évoque l'incompatibilité entre la musique (son généré par l'école de musique) et le repos nécessaire aux personnes dans l'habitat inclusif.

Monsieur Christian JACQUIER lui répond que la relocalisation de l'école de musique sera peut-être nécessaire.

Monsieur Jean-Pierre LUCAS précise que l'école de musique déplacée dans l'atelier sera peut-être moins gênante au niveau du bruit.

Monsieur Christian Jacquier insiste sur la cohérence avec la proximité du lycée professionnel. Monsieur LUCAS pense qu'il faut se projeter sur quelques années pour prendre une décision.

Madame GORIN précise qu'une isolation phonique serait suffisante.

Monsieur Claude Bertrand pense que ce n'est pas un problème : la musique rapproche les jeunes et les anciens et qu'il faut attendre l'analyse financière du scénario Ecole ST Pierre/Ecole de musique.

Monsieur le Maire précise que le reste à charge pour la commune du Dorat sur ce projet sera de l'ordre de 400 000 € (participation commune + CCHLEM qui a la compétence habitat).

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de l'autoriser à solliciter les opérateurs. L'opérateur aura en charge la construction, l'entretien et la gestion de l'habitat inclusif à travers un bail à réhabilitation de 40 ans ou plus au bout duquel il devra rendre le foncier à la commune du Dorat dans un bon état.

Monsieur Bernard MARTIN demande « qui prendra en charge l'emprunt de 700 000 € ». Monsieur le Maire lui répond que l'opérateur prendra en charge l'emprunt.

Monsieur LUCAS insiste sur la connotation sociale du projet qui va nous permettre d'obtenir des subventions spécifiques et que le devoir des élus est aussi de s'occuper des personnes âgées.

Monsieur JACQUIER indique que ce projet contribue à redynamiser la Grande Rue, et qu'il s'intègre dans la politique globale de rénovation de l'habitat, mise en œuvre dans le projet Petites Villes de Demain.

Madame ROL MILAGUET-FAYAUD déclare qu'il faut créer des emplois. Monsieur ARNAUD lui répond que c'est la CCHLEM qui a la compétence économique.

Monsieur Claude Bertrand répond que l'on voit émerger des entreprises de 5 ou 6 salariés sur la commune du Dorat.

Monsieur Jean-Pierre LUCAS précise qu'il y a 115 postes à pourvoir sur Bellac, mais le problème c'est le logement...

Monsieur Jacquier : « si il n'y a pas d'habitat, il n'y a pas d'emploi ».

Monsieur Daniel-Odon HUREL : 400 000 € de participation de la Commune. Il y a des nouvelles possibilités, répondre à des appels d'offres, mais le coût reste élevé. On va emprunter et ça m'inquiète. Le projet est socialement justifié avec un beau patrimoine, mais j'exprime une crainte sur les finances et l'emprunt.

Délibération :

Cet habitat inclusif est envisagé dans l'ancienne école Saint-Pierre, une friche bâtie au cœur de la Ville du Dorat., à proximité de tous les commerces, équipements et services du centre-bourg, et bénéficiera d'une offre significative en termes de mobilité. De plus, la proximité immédiate du Lycée professionnel Georges Sand qui propose deux formations centrées sur les services à la personne sera de nature à instaurer des actions d'entraide et de partage avec les étudiants dans le cadre du projet de vie sociale et partagé.

Ce projet sera mis en place dans le cadre d'une ORT et d'une OPAH-RU sur le territoire (étude pré-opérationnelle en cours) avec le souci de maîtriser les coûts des logements proposés.

L'intérêt de ce projet est d'associer les résidents à la vie collective afin qu'ils en deviennent les principaux acteurs.

La commune du Dorat est actuellement accompagnée par le bureau d'études SOLIHA Nouvelle-Aquitaine :

- d'une part pour réaliser l'étude pré-opérationnelle nécessaire pour la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain,
- et d'autre part pour réaliser l'étude de faisabilité de ce projet d'habitat inclusif, financée par la Banque des territoires.

La commune du Dorat est propriétaire de plusieurs sites fonciers et immobiliers, qui peuvent entrer en compétition pour accueillir ce projet d'habitat inclusif.

Etude de SOLIHA (joint en annexe) :

SITUATION :

Le site choisi (site ancienne école St Pierre) est situé au cœur de ville et donne une accessibilité des services à pied à moins de 200 m.

Le site est occupé par trois bâtiments distincts, un bâtiment ancien en front de rue (Grande Rue), le second en contrebas d'un étage sur l'arrière, d'un pavillon des années 70 à démolir, ainsi que de trois espaces de jardin.

L'ensemble appartient à la commune du Dorat.

Il est à noter que la commune est également propriétaire du bâtiment voisin limitrophe qui accueille l'école de musique.

ANALYSE TECHNIQUE :

Bâtiment 1 (Grande Rue) : capacité potentielle de 7 logements et un espace commun

Bâtiment 2 (Atelier) : capacité potentielle de 7 logements et un espace commun.

5 scénarios sont proposés :

- 1 – Transformation des deux bâtiments en produit immobilier unique, soit en accession, soit en location.
- 2 – Transformation des deux bâtiments en deux projets différents, l'un en location, l'autre en accession.
- 3 – Transformation d'un seul bâtiment avec mise en attente du second
- 4 – Inversion de projet en fonction des opportunités foncières de la commune (bâtiment 1 Grande Rue + bâtiment école de musique). Dans ce cadre l'atelier est alors transformé en école de musique,
- 5 – « Le pas de côté » : vente au lycée de la totalité du site. Le projet d'habitat inclusif est alors déplacé sur un autre site.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de faire un choix et de retenir un ou deux scénarios sur lesquels SOLIHA finalisera son étude de faisabilité.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- de retenir les scénarios suivants :

- l'Ecole St Pierre Grande Rue et l'ancien Atelier de couture (en locatif)
- l'Ecole St Pierre et l'Ecole de musique – Grande Rue (en locatif)

SOLIHA devra poursuivre son étude sur ces deux scénarios.

- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les opérateurs éventuels pour la poursuite de ce projet.

2 - ECLAIRAGE PUBLIC - PRINCIPE POUR LA COUPURE DE NUIT - EXTINCTION PARTIELLE (Pour : 18 – Majorité absolue : 10)

Débat :

Madame Gorin alerte sur la nécessité de mettre en place l'extinction devant des factures d'électricité très élevées dans la conjoncture actuelle (4 500 € par mois pour l'éclairage public).

Des devis viennent d'être signés avec le SEHV pour la mise en conformité des armoires. 6 armoires sont opérationnelles pour des coupures partielles ou totales.

Il est précisé que pour certaines manifestations ou endroits stratégiques on pourra laisser l'éclairage en fonctionnement.

Une communication devra être effectuée auprès de la population.

Madame ROL MILAGUET-FAYAUD demande une distribution de l'information dans chaque boîte aux lettres.

Monsieur LUCAS : « A nous d'éclairer la population sur ce sujet ».

Madame GORIN : « Êtes-vous prêts à faire des économies ? ».

Monsieur Guy GENTY s'interroge à propos de la vidéosurveillance. Monsieur le Maire lui répond que l'extinction de l'éclairage n'a pas de conséquence sur la mise en place éventuelle d'une vidéosurveillance.

Madame Florie AUPETIT-MONNERON propose d'éteindre de 22 H à 6H.

Délibération :

Monsieur le Maire rappelle la volonté de la municipalité d'initier des actions en faveur de la maîtrise des consommations d'énergies. Une réflexion a ainsi été engagée par le conseil municipal sur la pertinence et les possibilités de procéder à une extinction nocturne partielle de l'éclairage public.

Outre la réduction de la facture de consommation d'électricité, cette action contribuerait également à la préservation de l'environnement par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la lutte contre les nuisances lumineuses. Les modalités de fonctionnement de l'éclairage public, relèvent du pouvoir de police du Maire, qui dispose de la faculté de prendre à ce titre des mesures de limitation du fonctionnement, compatibles avec la sécurité des usagers de la voirie, le bon écoulement du trafic et la protection des biens et des personnes.

Techniquement, la coupure de nuit nécessite la présence d'horloges ad hoc dans les armoires de commande d'éclairage public concernées. La commune sollicitera le syndicat d'énergies pour étudier les possibilités techniques et mettre en œuvre, le cas échéant, les adaptations nécessaires. Cette démarche doit par ailleurs être accompagnée d'une information de la population et d'une signalisation spécifique.

En période d'évènements particuliers, l'éclairage public pourra être maintenu tout ou partie de la nuit.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- que l'éclairage public sera interrompu :

* l'été : extinction totale du 1^{er} juin au 30 septembre

* le reste du temps : extinction de 23H à 5H30

dés que les horloges astronomiques seront installées et ou programmées,

- de charger Monsieur le Maire de prendre les arrêtés précisant les modalités d'application de cette mesure, et en particulier les lieux concernés, les horaires d'extinction, les mesures d'information de la population et d'adaptation de la signalisation au fur et à mesure de l'avancée des installations d'armoires et des horloges,

- pour le moment l'extinction sera mise en place dès que possible dans les secteurs suivants :

Armoire 10 (Beauséjour)

Armoire 12 (Grande Rue – Puy Chatonnier – Rue des Ecoliers – Place Charles De Gaulle – Rue R. Chameau – Rue Courbe – Rue St Michel – Rue des Fours – Place B. CLISSON – Place de La Collégiale),

Armoire 13 (Rue Lapeyrière – Rue de La Josnière – Faubourg du Château – Boulevard des Pyrénées – Le Jardin de Santillana – Place Charles De Gaulle

Armoire 15 (Planche des Dames – Chemin de la Lieu – Route de Bellac

Armoire 26 (Avenue Lioret – Square Portal)

Armoire 28 (Josnière – Chemin de la Fantaisie – Route de la fantaisie – Avenue du Château).

3 - COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES (Pour : 18 – Majorité absolue : 10)

Monsieur le Maire présente les décisions prises en application de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

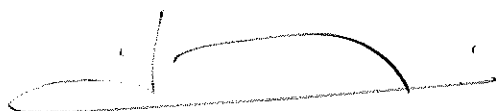
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2020, au terme de laquelle le conseil municipal a délégué au Maire, pour la durée de son mandat, les pouvoirs lui permettant de régler les affaires énumérées à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant la nécessité d'informer les conseillers municipaux des décisions prises en application de l'article L. 2122622 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, prend acte à l'unanimité des décisions prises en application de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales suivantes :

- gratuité des emplacements « exposants » uniquement sur le marché hebdomadaire du jeudi, du 1^{er} juin au 31 décembre 2022,
- marché à procédure adaptée avec l'entreprise COLAS pour la réalisation des travaux sur chaussées de remplacement et de mise à la côte des tampons sur le chantier de la RD675/942, pour un montant HT de 5 150 € ou de 6 180 € TTC,
- marché à procédure adaptée avec la Société TERRES DE SPORTS, pour l'entretien sur trois ans des trois courts de tennis en béton poreux, pour un montant de 5 724 € TTC,
- marché à procédure adaptée – 2^{ème} consultation pour l'étude diagnostique des réseaux de collecte des eaux usées du bourg en conditions de nappe haute,
- marché à procédure adaptée avec l'entreprise LACROIX pour la fourniture de cinq planches de signalétique « France Services », pour un montant HT de 980 € ou de 1 176 € TTC,
- Affiliation au Centre de Remboursement du Chèque Emploi Service Universel (CRCESU) pour l'utilisation des Chèques Emploi Service Universel (CESU), pour le règlement de la garderie périscolaire, moyennant des frais d'inscription de 50 € HT ou 60 € TTC et des frais de traitement de la remise (uniquement pour les titres papier réceptionnés au CRCESU) de 12 € HT ou 14,40 € TTC.

Fin du Conseil : 21H50



Le Secrétaire,
Christian JACQUIER



Le Maire,
Bruno SCHIRA

