Extrait N° 5 / du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

-----

Séance ordinaire du 15 JANVIER 2010

L'an deux mil dix, le quinze janvier à dix huit heures, le conseil municipal de la Commune des AVIRONS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Michel DENNEMONT, Maire.**

NOTA :

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le

que la convocation du conseil a été faite le 7 janvier 2010 et que le nombre des membres en exercice étant de **29**, le nombre des membres présents est de **23**.

Le Maire,

Présents : M. MONDON René - Mme BAILLIF Line Rose - M. DENNEMONT Jean Daniel - Mme ZETTOR Jacqueline - M. LESQUELIN Jean Hugues – M. ESCHYLE Gilles – Mme MEZINO Sylvaine - M. BENARD Alex – Mme HEBERT Monique - M. RIVIERE Lucien - Mme MARCHAND Gladys - Mme LAMOLY Viviane - M. SERMANDE Jean Pierre - Mme RIVIERE Suzette - Mme JULLIEN Marie Josée - Mlle ROMAINSTAL Géraldine - Mme CADAS Isabelle - Mme BARET Liliane - M. BADER Ricardot - M. CLOTAGATIDE Vincent - M. GRONDIN Jacki - M. REMY Michel.

Absents : Mme CADERBY Colette - Mme BETON Fernande.

Procuration : Mme LUCAS Roseline a donné mandat à Mme BAILLIF Line - M. FRINGUE Mickaël a donné mandat à M. DENNEMONT J. Daniel - M. RIVIERE Raphaël a donné mandat à M. MONDON René - M. FERRERE Eric a donné mandat à M. REMY Michel.

Secrétaire : Le Maire propose la candidature de **M. CLOTAGATIDE Vincent** comme **secrétaire de séance.** Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'unanimité, M. CLOTAGATIDE est désigné pour en assurer les fonctions.

& &
&

AFFAIRE N° 5 / Expropriation du terrain AM 419
- Autorisation d'ester en Cassation

Le Maire rappelle au conseil municipal que, dans le cadre de la procédure menée pour l'expropriation du terrain cadastré **AM 419** au Ruisseau –**Affaire Commune des AVIRONS contre Mme PEYRET FORCADE**- la Cour d'Appel, dans un arrêt rendu le 22 juin 2009, a fixé le montant des indemnités dues à **1 707 370 euros** dont :

- Indemnité principale : 1 553 200 €
- Indemnité de remploi : 154 170 €

Mairie des Avirons

La mission comprenait 3 phases :

1° - Phase diagnostic (urbain, VRD et social)
2° - Phase de présentation des principes d'aménagement et des différents scénarios
3° - Phase de remise du projet d'aménagement urbain, du bilan d'opération et du rapport final.

L'ordre de service de démarrage des études a été délivré par la Commune des AVIRONS le 27 juin, notifié à la SODEGIS le 2 juillet 2008.

Les études ont démarré par l'organisation de réunions publiques sur les sites :

▪ Réunion publique du 11 juillet 2008 quartier Fond Maurice
▪ Réunion publique du 8 août 2008 Quartier Toupin
▪ Réunion publique du 21 août 2008 Quartier Persée.

Une première réunion de restitution a eu lieu le 18 septembre 2008 en Mairie des AVIRONS au cours de laquelle il a été remis :

▪ Le diagnostic social des 2 secteurs d'étude
▪ Le diagnostic technique
▪ Les scénarios d'aménagement de chaque secteur.

Une deuxième réunion de restitution a eu lieu le 25 novembre 2008 en Mairie des AVIRONS, au cours de laquelle il a été présenté :

• Le projet d'aménagement de chaque secteur d'étude
• Une première approche de bilan financier sur chaque secteur.

Plusieurs réunions de travail et de visite sur sites ont eu lieu durant l'année 2009. Une réunion de restitution avec les services de l'Etat s'est tenue le 14 décembre 2009.

Les rapports d'études finaux ont été présentés. Ces rapports font apparaître :

1) <u>Pour la zone basse du Tévelave</u>

Le secteur peut être scindé en :

• 2 poches RHI (poches PERSEE/BATAILLE et ZAQUEL)
• 1 secteur FRAFU social

Le secteur **RHI PERSEE** représente **16.8 ha** et pourrait permettre la construction de 136 logements nouveaux et 12 améliorations.

Le secteur **RHI ZAQUEL** représente une superficie de **1.8 ha** et pourrait permettre la construction de 40 logements nouveaux.

Le secteur **FRAFU** représente une superficie de **4 ha** et pourrait permettre la construction de 64 logements nouveaux et un programme d'équipements publics (groupe scolaire et terrain de grand jeu).

Mairie des Avirons

L'aménagement du secteur nécessite la réalisation de travaux externes à l'opération, notamment, le renforcement du réseau d'AEP.

En phase diagnostic, il avait été mis en évidence l'insuffisance de la réserve en eau pour permettre la densification du secteur et la nécessité de créer un réservoir de 800 m3.
Le montant de ces travaux est évalué à **1 060 000 € HT** sans source de financement.

Les travaux internes à l'opération peuvent bénéficier de financement :
• RHI
• FRAFU social
• FACE.

Le bilan présenté fait apparaître :

1) RHI :

. Montant de la dépense prévisionnelle :	7 227 879 € HT
. Recettes des charges foncières sur la base de 176 LLTS	1 408 000 € HT
. Recettes de MOUS + Recettes PAE	305 000 € HT
⇨ Déficit à financer	5 514 879 €
. Subvention RHI (80 %) (soit 23 468 €/log.)	4 411 903 €
. Participation Commune (20 %)	1 102 976 €

2) FRAFU social :

. Montant de la dépense prévisionnelle :	2 847 000 € HT
. Recettes des charges foncières sur la base de 64 LLTS	512 000 € HT
. Autres recettes (dont rétrocession à la Mairie du foncier d'assiette des équipements publics pour 412 200 €)	442 200 € HT
⇨ Déficit à financer	1 893 400 €
. Subvention FRAFU (soit 23 667 €/log. Aidé)	1 514 720 €
. Part communale	378 680 €

3) FACE :

. Montant de la dépense prévisionnelle :	630 604 € HT
. Subvention FACE (72 %)	453 963 €
. Part communale :	176 541 €

Mairie des Avirons

2) <u>Pour le secteur Fond Maurice</u> :

Le secteur global représente un périmètre de **17 ha** et pourrait permettre la construction de 58 logements et 9 améliorations de logement.

Les logements se répartissent en 2 poches :
▪ 28 logements sur le secteur en bas du Chemin Cabris avant la jonction avec la RD 11
▪ 30 logements le long du Chemin Lenclume.

L'aménagement du secteur Fond Maurice nécessite la réalisation de travaux externes à l'opération :

- Le renforcement du réseau AEP : la réserve en eau est insuffisante pour permettre la densification du secteur, il est nécessaire de ramener l'eau depuis Piton Rouge, ce qui représente un coût de 680 000 € HT.

- L'extension du réseau EU jusqu'au collecteur primaire en Centre Ville, en passant en limite de la forêt. Le montant de ces travaux est estimé à 460 000 € HT.

Les travaux internes à l'opération pourraient bénéficier de financements :

- ⇨ RHI
- ⇨ POE
- ⇨ Office de l'eau
- ⇨ FACE

Le bilan présenté fait apparaître :

1) RHI :

. Montant de la dépense prévisionnelle :	6 561 116 € HT
. Recettes des charges foncières	464 000 € HT
. Autres recettes	23 711 €
. MOUS	275 000 €
=> Déficit à financer :	5 798 405 €
. Subvention RHI	
La subvention RHI étant plafonnée à 25 000 €/log. Celle-ci sera de :	1 675 000 €
. La participation communale sera de :	4 123 405 €

2) PEO (Réseau E.U. structurant)

. Montant de la dépense	353 437 € HT
. Subvention POE (55 %)	194 390 €
. Participation Commune	159 047 €

3) Office de l'eau (amélioration du réseau AEP existant)

. Montant de la dépense	221 055 € HT
. Subvention Office de l'eau	132 633 €
. Participation Commune	88 422 €

4) FACE :

. Montant de la dépense :	253 100 € HT
. Subvention FACE (72 %)	183 320 € HT
. Participation Commune	69 780 € HT

Le bilan fait apparaître un besoin en financement RHI au-delà du plafond maximum de 25 000 €/log. En effet, un financement de l'Etat à 80 % sur un déficit de 4 638 724 montre un ratio logement aidé de 69 235 €. Ce ratio est inacceptable pour les services de l'Etat.

La difficulté pour l'équilibre financier de cette opération est le peu de potentialité constructive, alors qu'il y a un réel besoin en réfection et restructuration des voies et des réseaux.

Mairie des Avirons

La DDE a été sollicitée pour proposer un autre mécanisme d'aide au financement qui pourrait permettre la réalisation du projet.

Une piste de réflexion avec un financement qui pourrait être un forfait au logement en lien avec un programme de travaux très sommaire, du logement aidé neuf et des améliorations du logement, et le soutien d'une MOUS a été abordé.

Au vu des éléments sur visés, le Maire propose au conseil municipal :

▪ de concentrer les efforts financiers de la Commune sur l'opération **Bas du Tévelave**

▪ de différer l'intervention sur **Fond Maurice,** le temps d'une réflexion plus poussée sur d'autres modes opératoires

▪ de l'autoriser à lancer la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement pour la zone du **Bas du Tévelave**, conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Invité à se prononcer, le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité absolue (**1 abstention : M. GRONDIN Jacki**) :

=> Décide de concentrer les efforts financiers de la Commune sur l'opération **Bas du Tévelave**

=> Décide de différer l'intervention sur **Fond Maurice**, le temps d'une réflexion plus poussée sur d'autres modes opératoires

=> Autorise le Maire à lancer la procédure d'attribution d'une concession d'aménagement pour la zone du **Bas du Tévelave**, conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme et à signer le document contractuel correspondant.

Et les membres ont signé.

Pour expédition conforme,

Le Maire,

Mairie des Avirons