

COMMUNE DE VALLANGOUJARD

CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE RENDU POUR LA SEANCE DU
13 FEVRIER 2019

L'an deux mille dix-neuf, le treize février à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Marc GIROUD, maire.

PRÉSENTS : Jean Jacques BARREAUX, Stéphane CORVISIER, Michelle DAUVERGNE, Denis DIAMORO, Laëtitia ERMERY, Marc GIROUD, Alain VAILLANT, Francine WLODARCZYK.

ABSENTS : Mylène BOULON, Emmanuelle SKROPETA, Frédéric ZAOUI (qui a donné pouvoir à Marc GIROUD).

Michelle DAUVERGNE est désignée secrétaire de séance.

EFFECTIF DU CONSEIL : 11, PRÉSENTS : 8, VOTANTS : 9.

Orientations budgétaires

Des dépenses maîtrisées, des recettes stabilisées

Les dépenses courantes de fonctionnement sur l'exercice 2018 se sont élevées à 506 875 €. Il y a toutes les raisons de penser que ce niveau de dépenses restera stable.

Les recettes qui avaient assez nettement baissé les années précédentes (du fait de la baisse des dotations de l'État) devraient également se stabiliser au niveau de 2018, soit 615 606 €.

Les dépenses courantes étant inférieures aux recettes, un excédent est dégagé. Le solde positif sur 2018 a été de 108 731 €.

Un excédent financier annuel d'environ 100 000 €

Cet excédent (capacité d'autofinancement brute) permet de financer deux choses :

- 1. le remboursement (capital + intérêts) des emprunts antérieurement souscrits, qui représente une partie de l'excédent annuel et correspond à de gros investissements des années passées (dont la population profite aujourd'hui) ;
- 2. les investissements de l'année avec la partie restante des excédents de fonctionnement (une fois les annuités des emprunts réglées) ; c'est la capacité d'autofinancement nette.

Un recours raisonné à l'emprunt

Les anciens emprunts sont en fin de remboursement (capital et intérêts) ; cette charge annuelle devrait ainsi disparaître :

- en 2019 : fin du remboursement de l'emprunt de 125 000 € à 3,82% sur 15 ans pour financer les travaux d'agrandissement du Foyer rural (en 2005), annuité de 10 635 €/an,
- en 2020 : fin du remboursement de l'emprunt de 130 000 € à 2,94% sur 10 ans pour financer les travaux de création de la cantine-garderie scolaire (en 2010) annuité de 13 812 €/an
- en 2022 : fin du remboursement de l'emprunt de 150 000 € à 4,92% sur 20 ans pour financer les travaux d'enfouissement des réseaux aériens (en 2003), annuité de 9 075 €/an
- soit au total une économie en annuités de 33 522 €/an

Les conditions pour emprunter sont actuellement favorables : le récent emprunt (2017) de 500 000 € a ainsi été négocié avec la Caisse d'épargne sur 15 ans à un taux de 0,98% sans frais ; ce qui représente une charge annuelle de 36 006 €/an

Le recours à l'emprunt est nécessaire pour financer de gros investissements. Emprunter est logique car cela fait supporter la charge du financement des gros équipements aux générations qui les utilisent. Renoncer à emprunter aboutirait, soit à renoncer à faire de gros investissements, soit à obliger une génération à économiser pendant des années pour permettre, un jour, des investissements pour le bien-être de la génération suivante.

S'agissant des emprunts, le tout est de rester dans des limites raisonnables, laissant suffisamment de marge de manœuvre financière pour pouvoir continuer à réaliser chaque année les investissements nécessaires. En clair, l'objectif doit être de conserver durablement une capacité d'autofinancement annuelle nette de l'ordre de 50 000 €/an.

Enfin et surtout, dans l'analyse de l'endettement de la Commune, il convient de bien distinguer l'endettement pour des investissements productifs de ressources, telles que des loyers (Clos de l'école, ancienne gare) et l'endettement pour des investissements non productifs de ressources (ex : école). L'endettement pour des logements locatifs, en effet, n'ampute pas la capacité d'autofinancement nette de la Commune, car les annuités sont équilibrées (voire au-delà) par les loyers.

Des logements locatifs productifs de recettes

La création de logements locatifs aura divers effets sur la vie du village et de son école (arrivée de familles jeunes, mixité de l'habitat). En termes financiers, la création de ces logements locatifs produira des recettes pérennes (dans un premier temps, ces recettes équilibreront les annuités des emprunts ; à l'avenir, elles perdureront une fois les emprunts totalement remboursés). Dans ce genre d'opérations, comme on le voit dans plusieurs villages aux alentours, les loyers perçus couvrent, et généralement au-delà, les emprunts réalisés. Le parc de logements communaux constitue ainsi un patrimoine pour la Commune.

L'usage, pour les logements, est de contracter des emprunts sur des périodes plus longues que pour les autres équipements publics. Il est, en effet, généralement admis qu'un logement ayant besoin d'un entretien assez lourd tous les 40 ans, l'emprunt concernant un logement peut être contracté sur cette longue période.

La combinaison d'investissements pour des logements locatifs et d'investissements pour des équipements publics devra permettre de préserver la bonne capacité d'autofinancement de la Commune.

Des taux d'impôts locaux inchangés

Les subventions attendues et, surtout, la perspective de loyers pour les logements permettent d'envisager un très gros investissement au clos de l'école et un gros investissement sur l'ancienne gare sans mettre en péril l'équilibre des finances locales.

Dans ces conditions, il sera proposé de maintenir stables les taux des impôts locaux, lors du vote du budget en mars prochain.

Clos de l'école

Décision de lancer les travaux, plan de financement

DÉLIBÉRATION 2019-01 (logements, école, finances)

Monsieur le Maire rappelle les délibérations prises (acquisition, premier emprunt, demandes de subvention), fait le point sur les différents éléments du dossier et invite le Conseil à se prononcer sur l'ensemble du programme du Clos de l'école.

Vu les délibérations précédentes relatives au Clos de l'école :

- 26 septembre 2016, décision de se porter acquéreur de la propriété Useldinger, 20 rue du Sausseron, et de contracter un emprunt (500 000 €) pour financer cette acquisition,
- 27 février 2017, décision d'user, pour cette acquisition, du droit de préemption urbain simple, de faire une offre de prix de 402 000 €, calée sur l'estimation des Domaines et de recourir à l'arbitrage du Juge en cas de désaccord sur le prix,

- 15 juin 2017, confirmation de la décision d'acquérir la propriété et, conformément à la loi, de consigner 15% du prix proposé à la Caisse des dépôts,
- 14 novembre 2017, décision d'accepter le prix fixé par le jugement du Tribunal, soit 474 921 €,
- 19 février 2018, décision de recruter un architecte pour la mission d'analyse de l'existant, de proposition d'un schéma d'aménagement et de réalisation de tout ou partie des opérations qui auront été retenues,
- 19 février 2018, sollicitation de subventions : DETR pour l'acquisition de la partie logements locatifs, Contrat de ruralité pour l'acquisition de la partie scolaire et périscolaire, Fonds scolaire du Département pour les aménagements scolaires, PNR pour la restauration des murs sur la rue,
- 10 décembre 2018, sollicitation auprès de la Région et du Département d'un Contrat rural pour l'aménagement des locaux périscolaires,

Considérant

- les excédents annuels prévisibles qui détermineront les futures capacités de financement de la Commune,
- les anciens emprunts en cours qui arrivent à échéance,
- l'acquisition réalisée le 19 juin 2018 au prix de 474 921 €,
- l'emprunt de 500 000 € contracté en 2017 sur 15 ans à un taux de 0,98% dont le remboursement (capital et intérêt) représente une charge annuelle constante de 36 006 €/an,
- les besoins de financement pour les travaux à réaliser,
- les subventions déjà obtenues (DETR première phase, Contrat de ruralité, PNR), le Contrat rural, pour lequel un accord de principe a été reçu, et les autres subventions sollicitées,
- les conditions d'emprunt susceptibles d'être proposées,
- les loyers attendus des logements locatifs,

Ayant entendu l'exposé du maire, qui précise que :

- le coût total de l'opération (acquisition et travaux), tout compris, devrait être (TTC-FCTVA) de 2 140 000 €
- le coût restant à la charge de la Commune (en fonction des subventions reçues) se situerait entre 1 500 000 et 1 700 000 €,
- l'entretien des espaces et des bâtiments à la charge de la Commune peut être estimé à 6 000 €/an,
- les loyers devraient représenter plus de 60 000 €/an, ce qui couvrirait une grande partie des annuités des emprunts,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

APPROUVE le schéma d'aménagement établi par l'architecte en lien avec l'équipe municipale sur la propriété récemment acquise, qui prévoit de conserver l'ensemble des bâtiments actuels, sans construction nouvelle (sauf quelques m2 techniques), et d'y effectuer les travaux nécessaires (hors équipements scolaires) :

- aménagements divers pour un coût estimé à 60 000 € TTC,
- locaux périscolaires (inscrits au contrat rural) de 182 m2 environ de surface utile pour un coût estimé à 460 000 € TTC,
- six logements, de 60 à 100 m2, d'une surface utile totale de 445 m2 environ, pour un coût estimé à 1 120 000 € TTC,

DECIDE d'engager ces opérations dans une logique de développement durable sur les choix énergétiques, l'isolation...

AUTORISE le maire à déposer le permis de construire, à lancer, le moment venu, conformément aux règles des marchés publics, l'appel d'offres pour les travaux, puis, après soumission à la Commission des marchés publics, à signer les marchés,

APPROUVE, pour l'acquisition et les travaux, le plan de financement suivant :

- Dépenses :
 - Acquisition et frais 500 000 €
 - Travaux, honoraires, taxes (FCTVA déduit) 1 640 000 €
- Recettes
 - DETR Phase 1 (subvention notifiée) 128 817 €
 - Contrat de ruralité (subvention notifiée) 77 483 €

- Contrat rural (subvention attendue) 259 000 €
- PNR du Vexin français (subvention sollicitée) 30 000 €
- DETR Phase 2 (subvention sollicitée) 140 000 €
- Part communale (avec subventions assurées) 1 674 700 €
- Part communale (avec subventions sollicitées) 1 504 700 €

DECIDE, en plus de l'emprunt de 500 000 € déjà souscrit lors de l'acquisition, de contracter un ou plusieurs emprunts destinés à couvrir les dépenses restant à la charge de la Commune, d'un montant total de 1 200 000 € sur 40 ans,

APPROUVE le plan suivant relatif aux emprunts :

Capital emprunté :

- Emprunt déjà réalisé sur 15 ans 500 000 €
- Emprunt à contracter sur 40 ans 1 200 000 €

Remboursements annuels (intérêts et capital) :

- Emprunt déjà réalisé sur 15 ans 36 006 €/an
- Emprunt à contracter sur 40 ans 42 600 €/an
- Entretien annuel 6 000 €/an
- Soit au total, pendant 15 ans 84 606 €/an
- Puis, sur les 25 ans suivants 48 600 €/an

Financement de ces remboursements :

- Par les loyers 60 000 €/an
- Par le budget communal 24 606 €/an sur 15 ans

MANDATE le maire pour négocier, avec comparaison entre plusieurs établissements, les conditions de ces emprunts qui, avant signature, seront soumis à l'approbation du Conseil, qui validera les conditions des emprunts et les montants à emprunter, en fonction du retour des différentes demandes de subvention.

Clos de l'école / DETR

DÉLIBÉRATION 2019-02 (logements, finances)

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 19 février 2018, sollicitant une subvention de l'État au titre de la DETR pour l'acquisition du « clos de l'école » et notamment la partie destinée aux logements locatifs.

Cette demande de la Commune comportait deux phases :

- Phase 1, en 2018, pour l'acquisition de la propriété et quelques opérations immédiates ;
- Phase 2, en 2019, pour l'aménagement de ces logements.

Cette demande a reçu une réponse positive, avec une première subvention allouée en 2018.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

SOLLICITE de l'État l'attribution, sur 2019, d'une subvention au titre de la DETR qui viendrait compléter la subvention allouée pour une première phase en 2018 et portant sur l'acquisition du bâtiment et quelques opérations urgentes. La DETR 2019 porterait sur l'aménagement de ces logements nécessitant des travaux dont le coût est estimé à 1 120 000 € TTC, sachant que le plafond de la dépense subventionnable au titre de la DETR est de 350 000 € avec un taux entre 20 et 45%,

PRÉCISE qu'il s'agit de créer six logements locatifs pour une surface totale de 445 m2 environ, réalisés dans une logique de développement durable sur le choix énergétique (filiale bois) et l'isolation (chanvre).

Clos de l'école / système de chauffage / PNR

DÉLIBÉRATION 2019-03 (logements, environnement, finances)

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

RAPPELLE son engagement à réaliser les opérations du Clos de l'école dans une logique de développement durable sur le choix énergétique (filiale bois) et l'isolation (chanvre),

PRÉCISE que ce programme comporte deux opérations principales :

- des locaux périscolaires de 182 m2 environ de surface utile
- six logements, de 60 à 100 m2, d'une surface utile totale de 445 m2 environ,

SOLLICITE du Parc naturel régional du Vexin français l'attribution d'une subvention pour l'installation d'un système de chauffage au bois, commun aux deux opérations du Clos de l'école, locaux périscolaires et logements.

Clos de l'école / isolation au chanvre / PNR

DÉLIBÉRATION 2019-04 (logements, environnement, finances)
Monsieur le Maire informe le Conseil de la demande du Parc de pouvoir réaliser une formation des entreprises sur les techniques d'isolation au chanvre projeté,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

APPROUVE le projet du Parc naturel régional de saisir l'opportunité du chantier du Clos de l'école pour organiser un atelier de formation aux techniques d'isolation par le chanvre,
PREND ACTE du fait que le Parc assurera la charge de cet atelier et réalisera à cette occasion l'isolation des bâtiments concernés,
AUTORISE, en conséquence, le Parc à organiser cet atelier destinés aux entreprises sur les bâtiments du Clos de l'école.

Ancienne gare

Décision de lancer les travaux, plan de financement

DÉLIBÉRATION 2019-05 (logements, finances)

- Vu la délibération du 20 septembre 2018 décidant l'acquisition de l'ancienne gare devenue un logement de 97 m2 (plus 20 m2 de combles), au prix estimé par les Domaines de 228 000 €, et précisant que, dans l'attente d'une intégration à un projet touristique conforme aux orientations du futur PLU, ce logement serait loué,
- Vu la signature de la promesse de vente le 11 février 2019,
- Considérant que le coût restant à la charge de la Commune (après subventions) pour les travaux de mise en conformité, d'isolation et de réhabilitation est estimé à 114 000 € HT,
- Considérant que le loyer à percevoir couvrirait le remboursement de l'emprunt à réaliser et que, si le bâtiment devait être inclus dans l'opération touristique envisagée, celle-ci reprendrait alors la charge de ce remboursement,
- Considérant l'intérêt de réaliser dès que possible cette opération (qui ne nécessite pas de permis de construire, afin de mettre rapidement ce bâtiment en location,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

DÉCIDE d'engager, dès la signature de l'acquisition par la Commune de l'ancienne gare et la notification des subventions, les travaux de mise en conformité, d'isolation et de réhabilitation,

APPROUVE, pour l'acquisition et les travaux, le plan de financement suivant :

- Dépenses :

- Acquisition et frais	231 600 €
- Travaux, honoraires, taxes	150 400 €
- TOTAL	382 000 €

- Recettes

- Subventions sollicitées	155 000 €
- Part communale	227 000 €

DECIDE, pour l'acquisition et l'aménagement de ce logement, de contracter dès à présent un emprunt sur 40 ans, d'un montant de 300 000 €, qui, au moment de la signature, sera ajusté en fonction des subventions attendues, et retient l'offre de la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) à un taux révisable indexé sur le livret A.

AUTORISE le maire à lancer, conformément aux règles des marchés publics, l'appel d'offres pour les travaux, puis, après soumission à la Commission des marchés publics, à signer les marchés,

DÉCIDE de louer temporairement, et dès l'achèvement des travaux, la maison avec une partie du terrain, en gardant la

possibilité de mettre fin au bail pour inclure, le cas échéant, ce bâtiment dans l'opération touristique envisagée dans le futur PLU.

Ancienne gare / DETR

DÉLIBÉRATION 2019-06 (logements, finances)

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

SOLLICITE de l'État l'attribution, sur 2019, d'une subvention au titre de la DETR pour l'acquisition et les travaux de mise en conformité, d'isolation et de réhabilitation de l'ancienne gare, transformée il y a des années en une habitation, depuis lors devenue très vétuste, récemment acquise par la Commune dans le but de conserver cet élément du patrimoine, d'en faire un logement locatif d'environ 100 m2 en marché libre et de s'assurer de la maîtrise de l'espace, et notamment du terrain de 2 571 m2, sur ce secteur dédié au développement touristique dans le futur PLU.

PRECISE que l'acquisition a été réalisée au prix indiqué par les Domaines de 228 000 € avec des frais de notaire s'élevant à 3 600 € et que le coût des travaux à réaliser pour la mise en conformité, l'isolation et la réhabilitation de ce logement dans une logique de développement durable est estimé à 114 000 € HT et hors honoraires de maîtrise d'œuvre,

INDIQUE le plan de financement suivant :

- Dépenses :

- Acquisition et frais	231 600 €
- Travaux, honoraires, taxes	150 400 €
- TOTAL	382 000 €

Recettes

- DETR	140 000 €
- PNR du Vexin français	15 000 €
- Part communale	227 000 €

Ancienne gare / PNR

DÉLIBÉRATION 2019-07 (logements, environnement, finances)

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

PRECISE que la Commune a acquis l'ancienne gare devenue un logement vétuste de 97 m2 (plus 20 m2 de combles), au prix estimé par les Domaines de 228 000 €, et entend y réaliser des travaux de mise en conformité, d'isolation et de réhabilitation,

RAPPELLE que cette acquisition vise à conserver cet élément du patrimoine, à s'assurer de la maîtrise de cet espace, et notamment du terrain de 2 571 m2, sur ce secteur dédié au développement touristique dans le futur PLU,

PRECISE que, dans l'attente d'une intégration à un projet touristique conforme aux orientations du futur PLU, ce logement serait loué,

SOLLICITE du Parc naturel régional du Vexin français l'attribution d'une subvention pour l'isolation thermique des murs et de la toiture et le changement des huisseries.

Conseil en énergie partagée / PNR

DÉLIBÉRATION 2019-08 (environnement)

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE d'adhérer au « Conseil en énergie partagée » pour accompagner la Commune dans toutes ses démarches d'économie d'énergie, notamment pour les nouveaux logements,
SOLLICITE l'aide du Parc naturel régional du Vexin français pour cette adhésion.

Salaisons

DÉLIBÉRATION 2019-09 (environnement, urbanisme, finances)

Monsieur le Maire évoque la liquidation judiciaire, en cours, des Salaisons. Dans ce cadre un appel public a été lancé, mais aucun acheteur ne s'est manifesté. Il fait part de ses contacts avec les directeurs de la Société d'économie mixte d'aménagement du Val-

d'Oise (SEMAVO) et du Comité d'expansion économique du Val-d'Oise (CEEVO), qui sont les deux agences du département traitant de ces sujets. Tous deux recommandent à la Commune de se positionner et sont prêts à l'accompagner dans la démarche.

Considérant la liquidation en cours des ex-salaisons de Vallangoujard,

Vu l'intérêt de veiller à ce que le devenir de cette friche soit compatible avec les objectifs de la Commune,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

MANDATE le maire pour intervenir dans les opérations en cours de liquidation des ex-salaisons afin de positionner la Commune,

DIT que le Conseil se réunira, au besoin en urgence, pour examiner toute proposition.

Contrat de ruralité

DÉLIBÉRATION 2019-10 (environnement, école, cadre de vie)

La Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité

AUTORISE le maire à proposer les projets suivants comme candidats à un prochain contrat de ruralité :

- Sécurisation des cheminements rue de Marines, comprenant la suppression des poteaux sur des sections étroites par enfouissement des réseaux,
- Aménagements des locaux scolaires : création d'un préau, réfection des toilettes, extension de la cour, aménagement des abords, équipements (jeux, bibliothèque, périscolaire)
- Restauration du bâtiment de l'ancienne gare.

Grand débat national

Monsieur le Maire évoque le grand débat national et propose d'organiser ce débat dans la Commune, conformément aux habitudes locales de concertation.