

VILLE DE VERNOUILLET
 CONSEIL MUNICIPAL DU 31 JANVIER 2024
 PROCES-VERBAL

L'an DEUX MILLE VINGT QUATRE, le TRENTE ET UN du mois de JANVIER à DIX NEUF HEURES QUINZE, se sont réunis dans la salle du Conseil, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 19 janvier 2024.

La séance a été retransmise par voie électronique.

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

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



Monsieur le Maire débute la séance en proposant d'inscrire à l'ordre du jour deux délibérations sur table, l'une concernant la fiabilisation des valeurs locatives sur la ville de Vernouillet et l'autre concernant une convention de partenariat avec la Direction Générale des Finances Publiques.

Le Conseil municipal accepte, à l'unanimité, l'ajout de ces délibérations à l'ordre du jour.



SECRETAIRE DE SEANCE :

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



Délibération n° SG-2024/01-01 - Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 13 décembre 2023

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, le procès-verbal du 13 décembre 2023, sans observations ni remarques.



Délibération n° SG-2024/01-02 – Subventions aux associations

Pour 2024, il est proposé d'accompagner 32 associations par l'octroi d'une subvention de fonctionnement. Les demandes ont été étudiées en deux temps par la Commission Cohésion, Animation du Territoire, Service de Proximité, Démocratie Locale et en commission des Finances.

Avant de soumettre le tableau des subventions à l'approbation du Conseil municipal, Sabrina VIGNY souhaite dire que la ville peut s'appuyer sur un tissu associatif diversifié sur les champs du sport, de la culture, de la solidarité, de l'environnement et qu'elle a la chance, grâce à ces associations, d'œuvrer pour la solidarité et pour contribuer à l'épanouissement de nos habitants.

Cela permet notamment l'attractivité de la ville. Les associations sont des vecteurs importants pour le lien social.

Sabrina VIGNY rappelle que la politique associative que la ville mène ne se limite pas et ne doit pas se limiter à un accompagnement financier. L'accompagnement est vraiment diversifié, tant par la mise à disposition d'infrastructures, l'aide administrative, l'aide humaine le prêt de matériel, un appui logistique pour certaines manifestations, que par l'aide aux transports. Il est très important pour la Ville de pouvoir les accompagner dans toutes les initiatives qu'elles prennent et dans les actions qui sont développées pour les habitants.

Sabrina VIGNY profite de l'occasion pour remercier tous les bénévoles qui œuvrent au quotidien dans leurs associations.

Pour elle, ce sont des personnes qui partagent des valeurs humaines, de tolérance, d'entraide et qui donnent de leur temps pour faire vivre des intérêts collectifs. Elle pense que c'est toujours important dans des moments comme celui-ci de les remercier et de rappeler tout ce qu'ils font, au quotidien, pour les habitants de notre ville.

Il est proposé pour cette année, d'accompagner 32 associations pour un montant global à hauteur de 486 754 € avec le souhait de pouvoir maintenir cette aide donnée à nos associations.

Le Conseil municipal accepte, à l'unanimité, le tableau des subventions 2024 proposé.



Délibération n°SG-2024/01-03 – Budget primitif 2024 Ville

Monsieur le Maire indique que l'aventure a débuté le 4 juillet 2023 avec la lettre de cadrage avec Michèle MANSON.

Les services avaient jusqu'en septembre pour rendre une première copie de leur budget. Michèle MANSON a ensuite entamé les rounds budgétaires entre septembre et novembre.

Les orientations budgétaires ont été étudiées lors de la commission des finances du 29 novembre, puis le 13 décembre dernier, le Conseil municipal s'est réuni pour donner une orientation au budget 2024.

Une commission des finances s'est réunie le 16 janvier pour réaliser les ajustements et aujourd'hui, le Conseil municipal passe au vote du budget qui, globalement, s'inscrit dans les orientations budgétaires.

Monsieur le Maire rappellera tout de même certains points forts du budget car, à son sens, il faut lui donner aussi une philosophie, une âme, notamment dans des périodes où il va falloir retrouver proximité, efficacité et un service public vraiment au service des habitants parce que la tension sociale est quelque chose qu'il faut juguler au quotidien. C'est en anticipant, en étant au plus près et le plus réactif possible, qu'on y arrive le mieux.

Monsieur le Maire propose de réaliser une présentation à 2 voix avec Michèle MANSON. Monsieur le Maire va dans un premier temps, faire une présentation plus imagée, puis Mme MANSON fera voter chapitre par chapitre.

Le budget 2024 qui est proposé s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 18 899 774 € en fonctionnement et à hauteur de 10 850 777 € en investissement.

Monsieur le Maire passe la parole à Michèle MANSON pour présenter la décomposition des recettes de fonctionnement.

Les recettes de fonctionnement étaient à hauteur de 18 844 774 € au niveau du ROB et au budget primitif, nous atteignons 18 899 774 €. Nous avons donc 55 000 € d'ajustements correspondants aux travaux en régie.

Monsieur le Maire rappelle que la Ville est en recul de 1,2% en recettes. Monsieur le Maire précise qu'au final ce n'est pas un recul réel puisque ce n'est pas à périmètre constant. Le service de l'eau avait une refacturation de 185 000€, ce qui explique la baisse de recettes. Nous avons également 52 000 € de facturation de restauration municipale ville de Dreux/Agglo qui était faite directement à la Ville de Vernouillet, qui se fait dorénavant à la Caisse des écoles. De ce fait, à périmètre constant, nous avons un maintien des recettes.

Au niveau des dépenses, Monsieur le Maire a noté trois grandes familles au niveau du budget pour en faire la synthèse.

Nous avons la famille des Ressources Humaines qui est le premier poste de dépenses à hauteur de 11 185 000€ avec l'ambition de contenir la masse salariale et d'avoir une action forte pour les rémunérations les plus faibles de la collectivité et avec cette envie de poursuivre le travail sur l'augmentation des plus bas salaires et leur valorisation plus importante en termes d'IFSE.

La Ville va continuer cette année à faire en sorte que le pouvoir d'achat des plus bas salaires de la collectivité s'améliore.

Sur le champ du cadre de vie, cela représente à peu près 1/3 des dépenses de fonctionnement (soit 31,4%). Les points forts déjà évoqués dans le cadre de l'orientation budgétaire, étaient d'améliorer la requête habitants, de traiter, de répondre et de vérifier que le travail a été effectué. Les points forts sont également la propreté, le fleurissement en réaffirmation avec aussi la volonté de continuer le maillage de vidéoprotection car la Ville travaille plutôt bien sur ce champ là depuis quelques années. La Ville a œuvré avec les forces de l'ordre afin d'améliorer les chiffres d'élucidation sur le périmètre de la Ville.

La création partenariale du pôle de prévention de la délinquance et l'accompagnement au relogement NPNRU seront les priorités en termes de cadre de vie et de logement.

Monsieur le Maire a noté également la famille du service à la population avec une grande proximité et une grande écoute, le maintien de la chaîne éducative, le maintien du tarif de restauration par le biais d'une subvention à la Caisse des écoles qui est une dépense nouvelle pour le budget de la Ville mais qui permet de contenir le prix de la restauration scolaire.

Le service à la population, c'est aussi des centres sociaux de proximité avec, par et pour les habitants.

L'engagement quartier 2030 est un dossier central de cette année 2024 puisque le nouveau contrat de ville va être signé au mois de mars, il faudra donc le mettre en vie.

Nous avons le Sport et l'olympisme bien entendu, parce que cette année olympique, c'est la fête nationale du sport et Vernouillet ne serait restée à côté de cette fête nationale. La Ville accueillera notamment au mois de juin le tour d'Eure et Loir sur une ville départ. La Ville aura donc une activité autour du cyclisme relativement développée.

Nous avons également la culture partout et pour tous, encore une fois, et notamment pour les plus éloignés de la culture, avec un travail que nous souhaiterions initier avec le CCAS pour rapprocher la culture de ceux qui en sont le plus éloignés.

Et enfin, nous avons la proximité, toujours avec la reprise des réunions de quartier organisées 2 fois par an, avec des quartiers refondus, ce qui permettra d'aller à la rencontre des habitants sur 5 quartiers sur la ville à deux reprises.

Les services à la population représentent 47% du budget.

Nous sommes dans le cœur de métier, dans la proximité.

Monsieur le Maire ayant terminé la présentation sur la philosophie de ce budget de dépenses de fonctionnement, il laisse la parole à Michèle MANSION afin qu'elle donne quelques chiffres.

Dans les dépenses de fonctionnement, 18 844 774 € étaient inscrits au ROB, pour un final au Budget Primitif de 18 899 774 €. Deux modifications ont eu lieu dans les charges à caractère général d'un montant de 10 000 € en supplément correspondant aux éventuels travaux sur le matériel de défense incendie et dans les charges financières à hauteur de + 45 000 € correspondant à l'augmentation des frais financiers pour l'inscription du prêt pour le dernier appel de fonds de concours à la piscine.

Monsieur le Maire donne une précision sur la défense incendie. Un budget supplémentaire y a été ajouté car le travail était effectué auparavant par le service de l'eau. Le service ayant été transféré à l'Agglo, la Ville a dû flécher une nouvelle dépense dans son budget car la sécurité incendie reste une compétence municipale.

Michèle MANSON détaille ensuite les recettes d'investissement.

Dans les recettes d'investissement, 9 729 277 € étaient inscrits au ROB pour un final de 10 850 777 €. Un ajout de 1 121 500 € au Fonds de concours de la Piscine.

Monsieur le Maire présente ensuite les grands chapitres de dépenses d'investissement.

Les principaux investissements prévus pour l'année 2024 sont le complexe sportif Marcel Pagnol, le NPNRU dans sa continuité puisqu'il a commencé avec le parvis Jules Valles, l'éclairage public, l'aménagement et la sécurisation voix douce, la sécurisation des abords des écoles, la piscine qui a été rajoutée, le Citystade Vauvettes mais aussi les travaux de remise en état du Point Info Service Tabellionne pour lequel la Ville a reçu l'accord de l'État pour financer l'entièreté des travaux.

Monsieur le Maire fait ensuite une présentation en images et en chiffres de ces investissements.

Le complexe sportif a été inscrit en dépenses à hauteur de 5 878 000 € conformément au ROB. Sur le NPNRU, 330 000 € ont été inscrits cette année, le City stade des Vauvettes à hauteur de 230 000 €, la piscine à hauteur de 1 121 500 €, les travaux du Point Info Service pour sa remise en état à hauteur de 550 000 €, et enfin sur tout ce qui est sécurisation aux abords des écoles, aménagement et sécurisation de voirie, avec notamment la rue Nicolas Robert et l'éclairage public, une enveloppe de 800 000 € environ.

Michèle MANSON décline ensuite les chiffres des dépenses d'investissement.

Dans les dépenses d'investissement, 9 729 277 € étaient inscrits au niveau du ROB pour arriver à 10 850 777 € au budget primitif. Des ajustements ont été effectués à hauteur de 1 121 500 € correspondant aux travaux en régie à hauteur de 55 000 €, aux dotations et réserves à hauteur de 5 000 € pour les remboursements éventuels de taxe d'aménagement, à l'augmentation des remboursements d'emprunt liés au prêt de la piscine à hauteur de 56 040 € et aux subventions d'équipements versées à hauteur de 1 005 460 € correspondant à la réinscription du fond de concours de la piscine à hauteur d'un 1 000 000 € et l'inscription d'une nouvelle enveloppe pour l'éclairage des Frévents à hauteur de 5 460 €.

Monsieur le Maire indique que le budget de la Ville est plutôt dans la lignée.

L'évolution de ce budget est le fond de concours piscine qu'il faut ajouter pour tout régler. Cela a comme impact l'augmentation du volume d'emprunt à hauteur de 5 121 500 €, sachant que c'est un volume d'emprunt prévisionnel et qu'en avril, nous aurons le compte administratif avec le résultat.

Monsieur le Maire rappelle que l'année dernière, sur le budget 2023, dans la préparation, le volume d'emprunt avait commencé à 4 000 000 €, il avait été inscrit 2 500 000 € dans le budget mais aucun emprunt n'a été effectué.

Monsieur le Maire rappelle donc que c'est un budget d'emprunt prévisionnel et qu'il est peu probable qu'il n'y ait pas d'emprunt cette année. Au regard des travaux et du lancement des travaux qui est important, un emprunt sera à contracter plutôt dans la deuxième partie d'année, lorsque les taux seront peut-être un peu plus propices.

Gisèle QUERITE prend la parole en disant qu'un vote a besoin d'une explication de vote.

Elle rappelle qu'elle a déjà largement discuté, échangé, quelquefois même un peu brusquement sur les orientations budgétaires, et que son groupe va s'abstenir en raison des désaccords et des remarques sur la gestion des ressources humaines et sur la politique d'action sociale.

Monsieur le Maire rappelle que la subvention pour le centre communal d'action sociale sera maintenue à hauteur de 700 000 €.

Il souligne également que le débat d'orientation budgétaire a en effet été débattu avec efficacité et intelligence. Vernouillet est une ville de débat.

Le Conseil municipal approuve, à la majorité des voix et 2 abstentions (Gisèle QUERITE et Françoise REPARAT), le Budget Primitif 2024 de la Ville.



Délibération n° SG-2024/01-04 – Budget primitif 2024 Zones d'Aménagement

Michèle MANSON indique qu'il n'y a pas eu de changement pour le budget zones d'aménagement par rapport au ROB du mois de décembre.

Monsieur le Maire précise que nous avons encore le budget de la ZA Bonsecours et le budget Zones d'Aménagement qui regroupent la ZAC Bois du Chapitre et la ZAC Croix Giboreau.

Le budget Primitif étant identique à ce qui a été présenté lors du ROB 2024, Monsieur le Maire propose de passer au vote en l'état.

Sur le budget Zones d'aménagement, les recettes et les dépenses de fonctionnement s'équilibrent à hauteur de 615 500 €.

En investissement, les recettes et les dépenses s'équilibrent à hauteur de 43 700€.

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, le budget Primitif Zones d'Aménagement.

Sur la ZA Bonsecours, le budget est à 0 en primitif.

Monsieur le Maire rappelle qu'il reste un terrain à vendre et si une promesse de vente est signée, le budget sera ouvert comme convenu.

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, le budget primitif ZA Bonsecours.

Monsieur le Maire présente un petit graphique qui montre la répartition pour 100 € dépensés en investissement.

- 55€ partent sur le projet du complexe sportif,
- 9 € partent sur la piscine intercommunale,
- 9 € partent de la même façon sur tout ce qui est sécurisation, voirie et éclairage public,
- 10€ partent sur le NPNRU et les aménagements annexes, le PIST et le Citystade,
- 6 € partent sur les autres investissements,
- 11€ partent pour le remboursement de l'emprunt.

Il est évident que le gros projet de cette année est le complexe sportif.



Délibération n°SG-2024/01-05 – Mise à jour des autorisations d'emprunt 2024

Monsieur le Maire indique qu'il faut maintenant délibérer sur une autorisation du volume d'emprunt, conformément au vote du budget.

Il est demandé au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à lever un emprunt à hauteur de 5 121 500 €.

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire, à l'unanimité, à lever cet emprunt.



Délibération n°SG-2024/01-06 – Signature convention de recours au bénévolat

Catherine LUCAS rappelle qu'une délibération a été présentée, il y a quelques semaines, pour le CCAS et notamment sur l'épicerie sociale.

La Ville a été de nouveau interpellée sur du bénévolat. Il a été redéfini ce qu'on entendait par le mot bénévolat car pour la Ville, le bénévolat est loin d'être une alternative aux emplois rémunérés. Elle représente un pilier essentiel qui peut renforcer et dynamiser la vie locale de manière significative.

Pour la Ville, le bénévolat contribue à tisser des liens sociaux solides au sein de notre Communauté. Il offre une opportunité unique d'innovation communautaire.

Les bénévoles peuvent participer activement à la conception et à la mise en œuvre de projets novateurs qui profitent à l'ensemble des services et de la Ville. Ils encouragent, renforcent la citoyenneté active, amenant les habitants à s'investir directement dans la vie de la cité ou du quartier. Ils peuvent également représenter une économie significative dans différents projets.

En conclusion, les bénévoles ne sont pas des substituts mais des partenaires actifs prêts à collaborer avec nous pour façonner un avenir où notre communauté prospère dans la solidarité et l'entraide. La Ville croit fermement que l'engagement actif de tous les vernolitains et vernolitaines au travers du bénévolat sera un catalyseur puissant pour bâtir une cité plus dynamique, inclusive et rayonnante.

Pour ces raisons, il est présenté ce soir une convention beaucoup plus ouverte.

Monsieur le Maire précise que c'est une chose que la Ville voulait faire depuis longtemps. C'est une convention qui protège la Ville sur la légalité du travail mais aussi les bénévoles qui viendraient rejoindre les actions de la Ville afin qu'ils soient assurés en cas de nécessité.

Monsieur le Maire pense que dans d'autres instances, cela est appelé une réserve citoyenne, une convention qui doit permettre à la Ville de faire la promotion de l'engagement du bénévolat et de l'action communale.

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire, à l'unanimité, à signer la convention de recours au bénévolat.

Délibération n° SG-2024/01-07 – Avis de la commune sur le projet présenté par la SAS MM INVEST concernant le projet de construction et d'exploitation d'un entrepôt de stockage sur le parc d'activités Porte Sud

Il s'agit d'émettre un avis sur une implantation d'entreprise.

Monsieur le Maire rappelle que cet exercice a déjà été effectué lors du Conseil municipal précédent pour l'entreprise FM logistique.

Ce soir, il s'agit de l'entreprise CAFOM.

EOL, le promoteur de l'entreprise CAFOM, a envoyé le diaporama présenté ce soir.

Monsieur le Maire propose, dans un premier temps, de présenter cette entreprise qui souhaite s'installer sur Porte Sud.

Cette entreprise, CAFOM, est une plateforme logistique qui œuvre avec BUT, Darty Habitat, Nature et Découverte, qui a un volume d'affaires relativement important et un rayonnement international. Elle souhaite s'installer sur 9 hectares sur la zone d'activité Porte Sud.

Le projet est porté par MM Invest. Cette plateforme logistique fera 35 996 m² et sera décomposée en 3 blocs de stockage, avec des bureaux et des locaux techniques.

Le site emploiera 200 personnes dans des emplois variés. Nous sommes dans le monde de la logistique, mais le monde de la logistique évolue aussi largement, en ce moment, car il y a besoin d'avoir des personnes qui déconditionnent, reconditionnent, des personnes qui montent des chaînes de copacking, de reconditionnement, des agents de maintenance, des caristes, des chauffeurs routiers. Sur site, nous trouverons également tout le volant stratégique ressources : Ressources Humaines, Finances, sécurisation comme on peut trouver dans la plupart des sites. Il s'agit donc d'un panel d'emplois variés.

Sur la gestion des flux, des rotations de 80 poids lourds par jour sont annoncées avec une entrée de poids lourds qui se fera par la rue Jean Bertin. Les quais de déchargement sont dans la partie Sud du projet.

Monsieur le Maire détaille quelques petites caractéristiques du projet, la façon dont la vie du projet a été menée.

Dans un premier temps, les porteurs de projets ont été reçus en leur donnant aussi les exigences du territoire, c'est-à-dire que la Ville voulait un projet vertueux, environnementalement ambitieux avec une attention toute particulière au caractère paysager car nous avons Nuisement à proximité, la route de Blainville sur laquelle nous sommes en limite de campagne. La Ville a vraiment apposé l'exigence territoriale.

Ce projet doit répondre à différentes normes.

Le classement doit commencer par la déclaration, puis l'enregistrement Seveso seuil bas, Seveso seuil haut.

A ce jour, nous sommes sur l'enregistrement.

Les porteurs de projet ont déposé leur dossier le 13 mars pour une ouverture de consultation au public du 11 décembre 2023 au 19 janvier 2024.

Il est précisé que ce stockage ne contient aucun produit dangereux. Il s'agit uniquement de produits d'ameublement et de la maison. Si la procédure va à son terme, le Permis de Construire pourra être délivré au mois de février.

Sur la gestion des flux, la voie d'accès est sans croisement, les parkings véhicules légers sont dimensionnés et désimperméabilisés en evergreen. L'accès Poids Lourds est organisé par la rue Albert Caquot pour aller sur le sud du site. 4 places d'attente sont prévues. Les quais de chargement sont sur la partie sud et les flux internes sur la partie ouest.

L'intégration du projet, d'un point de vue paysager, est assez remarquable et novateur pour la ville de Vernouillet et pour l'agglomération car il est en ligne directe avec la méthode de l'ADEME qui s'appelle « Eviter, Réduire, Compenser ».

C'est donc un bâtiment qui va être quasiment neutre au niveau environnemental.

Un programme de forêt primitive est prévu sur la parcelle avec l'envie de replanter des arbres.

Il est demandé une exigence en termes de maîtrise de l'énergie et d'isolation qui est très élevée. Sur la gestion des eaux, des récupérations importantes sont prévues pour réinjecter dans le système sanitaire et sur les prairies attenantes. Les espaces verts et les tontes seront promoteurs de la biodiversité.

Les porteurs de projet veulent aussi lancer ce qu'on appelle l'aquaponie. Il y a donc aussi cette volonté d'avoir de l'eau, des poissons, de vraiment reconstruire un écosystème complet sur la parcelle. Des écrans végétalisés sont également prévus pour vraiment venir contrecarrer les nuisances visuelles du projet, et une toiture photovoltaïque quasi complète pour permettre l'alimentation du projet.

C'est au final un investissement sur la commune de quasiment 30 000 000 d'euros avec des emplois à hauteur de 200 qui se feront sur 2 ans avec l'engagement du porteur de projet que ces emplois soient recrutés majoritairement sur le bassin de vie.

Des campagnes de recrutement seront effectuées pour et avec cette entreprise pour permettre de faire en sorte que les vernolitains puissent accéder à ces emplois.

En résumé, sur la démarche environnementale, nous avons le bien être des utilisateurs, avec la transition énergétique, la biodiversité et la gestion des eaux. Cela montre une vraie volonté de la part du porteur de projet d'être inclus dans cette ville à la campagne.

Monsieur le Maire indique que pour avoir vu différents projets depuis qu'il est élu, il n'avait jamais rencontré chez un porteur de projet un tel volontarisme environnemental.

Monsieur le Maire laisse maintenant la parole pour d'éventuelles questions ou remarques.

Gisèle QUERITE a plusieurs remarques sur ce qui a été présenté.

Le projet lui paraît vraiment excessif et a du mal à comprendre. Elle a compris que de larges espaces végétalisés étaient prévus, avec des potagers, des forêts. Elle pense cependant qu'un contrôle sur leur engagement sera effectué et espère que la conception de l'entreprise de l'écologie fera qu'ils sont dans les mêmes dispositions avec les personnes employées.

Elle avoue qu'au point de vue environnemental, le projet fait un peu rêver et elle a du mal à y croire. Elle espère également qu'ils sont dans le même sentiment et le même engagement envers les salariés qu'ils seront à même d'embaucher.

Gisèle QUERITE demande si le recrutement de plusieurs centaines d'emplois est vraiment certain et si le projet a été soumis à la population.

Monsieur le Maire précise que ceci est un engagement de l'entreprise et qu'effectivement le projet a été soumis à la population.

Monsieur le Maire indique qu'il souhaitait présenter, dans un premier temps, le projet puis faire part dans un deuxième temps des remarques qui ont été faites.

Gisèle QUERITE indique qu'on ne peut être contre un projet qui ne stocke pas de produits dangereux et qui prévoit la création d'emplois dans de telles conditions, mais elle attend honnêtement de voir pour le croire.

Monsieur le Maire répond que la Ville sera vigilante à ce que le projet se déploie conformément aux engagements de l'entreprise.

Il précise également que d'un point de vue environnemental, le porteur de projet dessine sur le papier le projet et qu'il ne peut pas en sortir. S'il prévoit de planter 50 sujets, 100 sujets, 200 sujets, le contrôle de conformité d'urbanisme peut vérifier si les sujets sont bien plantés.

Sur ce site, il est prévu effectivement des serres pour les salariés et le patron de chez CAFOM a certifié que la surproduction serait dirigée vers l'épicerie sociale. La Ville aura donc des produits de saison. Il est également prévu sur le site d'avoir un City stade, des terrains de pétanque, etc...

Monsieur le Maire précise que la Ville veillera bien évidemment à ce que le projet soit conforme avec les déclarations d'intention.

Monsieur le Maire fait ensuite un petit résumé de la consultation du public.

Sur CAFOM, nous avons eu 3 dépôts dont un qui est hors sujet puisqu'il concerne le projet FM logistique. Monsieur le Maire pense qu'il y a eu une confusion par cet usager.

Monsieur le Maire fait donc une petite synthèse des préoccupations des 2 contributeurs. Les contributions font plutôt part d'une inquiétude sur la gestion des flux en interne de la zone et donc d'avoir ces 80 poids lourds par jour qui viennent circuler en plus sur la zone.

L'autre préoccupation qui est récurrente sur les 2 contributions est de voir l'activité de la station essence AS 24 augmentée. Celle-ci pose aujourd'hui déjà quelques difficultés, ce qui devra être stipulé dans l'avis de la Ville.

Les 2 contributions, pour le coup, font aussi état de la qualité environnementale du projet puisque ce sont des contributions assez constructives qui font les forces et les faiblesses du projet.

De la même façon que Monsieur le Maire avait pu le proposer pour FM Logistic, il a essayé d'être exhaustif dans les « vus » pour pouvoir aussi émettre un avis qui soit éclairé et qui puisse un petit peu influencer afin de montrer que la Ville sera vigilante au déploiement du projet.

Vu l'intégration des exigences du territoire dans ce projet,

Vu l'ambition environnementale du projet et la méthode ERC appliquées par le pétitionnaire,

Vu le dimensionnement du projet (37 000 m² pour 92 000 m² de foncier acquis). Monsieur le Maire précise qu'il n'y a pas de débit de fuite accordé au porteur de projet, c'est à dire qu'il gère l'ensemble des eaux à la parcelle.

Vu l'engagement de créer 200 emplois dans une palette variée et en priorisant les emplois du territoire,

Vu l'amélioration de la desserte routière avec la création d'une bretelle d'accès à partir de la RN 154,

Vu la proposition d'intégration paysagère du projet et son orientation afin de réduire les nuisances visuelles et sonores,

Vu la gestion des eaux complètes à la parcelle,

Vu le volontarisme photovoltaïque,

Vu les contributions faites au nombre de 3, dont une est hors sujet car elle concerne le projet FM logistique,

Vu l'avis unanime de la commission Cadre de Vie du 24 janvier 2024,

Vu la prise en compte des difficultés de circulation liées à la prévenance de l'AS 24,

Vu l'engagement de l'Agglomération du pays de Dreux à travailler sur le jalonnement interne qui canaliser les flux et améliorera les liaisons douces sur la zone,
Vu la volonté de la ville de Vernouillet de restreindre au maximum les flux de poids lourds vers Nuisement,

Monsieur le Maire propose d'émettre un avis favorable à l'implantation de l'entreprise CAFOM.

Martine PFEIFFER'OVA souhaite savoir à quelle hauteur les collectivités participent au niveau des subventions.

Monsieur le Maire répond qu'en tant que tel, il n'y a pas de subvention.

Monsieur le Maire explique que l'Agglomération est propriétaire des terrains. Une ZAC est créée, la vente des terrains permet d'aménager la zone. La bretelle est, par exemple, financée par la vente de terrains, donc il n'y a pas de subvention en tant que telle.

Nous avons un prix au mètre carré que nous régulons pour pouvoir faire les travaux de la zone.

Les subventions sont souvent retrouvées plutôt au niveau des aides à l'emploi. A ce moment là, c'est plutôt la région qui va venir accompagner le porteur de projet pour pouvoir générer de la formation, de l'emploi, etc...

La Ville et l'Agglo ne versent rien aux porteurs de projets.

Le Conseil municipal émet, à l'unanimité, un avis favorable à l'implantation de l'entreprise CAFOM.

Délibération n°SG-2024/01-09 – Conditions et modalités de mise à disposition d'une partie du service NOUVELLE PROGRAMMATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN de la Ville de Dreux auprès de la commune de Vernouillet

Monsieur le Maire indique que c'est une délibération de réajustement.

Il s'agit d'autoriser Monsieur le Maire à signer une convention de cofinancement d'un poste de chargé de mission Maison des projets avec la ville de Dreux.

Le projet NPNRU Bâtes-Tabellionne est un projet conjoint avec la ville de Dreux avec un copilotage à 3 collectivités (Vernouillet, Dreux, Agglo).

Dans le cadre du projet et de la Convention que la Ville a signé avec l'ANRU, cela comprenait un poste de chargé de mission mais la convention de cofinancement du poste n'avait pas été faite jusqu'à présent.

La Convention en tant que telle prévoit un financement à hauteur de 50/50 puisqu'au final, l'agent effectue autant de temps sur la ville de Vernouillet que sur la ville de Dreux. Son poste consiste à expliquer le projet de rénovation urbaine aux habitants, de les aider dans leur démarche administrative, notamment sur le relogement.

Monsieur le Maire explique que le fait de ne pas avoir cette convention, bloque la Ville aussi pour obtenir certaines subventions.

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire, à l'unanimité, à signer la convention de cofinancement d'un poste de chargé de mission Maison des projets.

Délibération n°SG-2024/01- 09 – Rétrocession de la rue du Pressoir

Monsieur le Maire indique qu'il s'agit ici de délibérer pour la ROSERAIE.

La Roseraie a un patrimoine situé rue du Pressoir qui a été créé en 2005.

Ce patrimoine a la possibilité d'être revendu aux occupants. Pour ce faire, un nouveau bornage doit se faire ainsi que des rétrocessions d'espaces entre la Roseraie et la collectivité.

Il s'agit ici des parcelles BA 160 et BA 161 pour un total de 123.70 mètres linéaires.

Si cela n'est pas fait, les occupants de logements sociaux ne pourront pas éventuellement acheter leurs propriétés. Monsieur le Maire précise que ce sont des logements sur lesquels il y a très peu de rotations, avec des occupants historiques qui sont là depuis 20 ans. C'est pour cette raison que la Ville va reprendre dans l'espace public ces deux parcelles.

Gisèle QUERITE indique être contre la vente du logement social.

Pour elle, le logement social doit rester dans le parc du logement social, d'autant plus que nous en manquons.

Elle est donc moi complètement contre la vente du logement social. Pour ces raisons, elle s'abstiendra.

Monsieur le Maire précise qu'il ne s'agit pas de délibérer sur la vente du logement social mais sur la récupération dans l'espace public de parcelles pour cadastrer les choses. Monsieur le Maire ne sait pas si le patrimoine sera vendu ou pas.

Monsieur le Maire est plutôt en phase avec ce que dit Gisèle QUERITE sur le fait que nous manquons de logement social et qu'il faut plutôt conserver le patrimoine plutôt que le céder. En revanche, même quand le patrimoine est cédé, aujourd'hui il y a des impositions de performance énergétique pour pouvoir céder. Il n'est plus possible aujourd'hui céder des bâtiments qui sont en piètre état.

Il est demandé ce soir de délibérer vraiment sur la reprise dans l'espace public des parcelles cadastrées BA 160 et BA 161.

Le Conseil municipal approuve, à la majorité et 2 abstentions (G. QUERITE et F. REPARAT), l'acquisition des parcelles énoncées.

Délibération n°SG-2024/01 - 10 – Convention de partenariat pour la vérification sélective des Locaux afin de fiabiliser les valeurs locatives des propriétés bâties et optimiser les bases fiscales

Monsieur le Maire termine avec la note qu'il a proposé de mettre sur table en début de séance.

Il s'agit d'une convention que la Ville va signer avec la Direction Générale des Finances Publiques pour permettre de fiabiliser les valeurs locatives sur la Ville.

En 2023, un audit des bases fiscales de la collectivité a été commandé à un cabinet d'études qui s'appelle Ecofinance afin de voir si elles étaient optimisables ou non.

Il s'est avéré que des marges de manœuvre. La Ville s'est donc retournée avec le résultat de cet audit vers la direction des finances pour leur demander de travailler avec la Ville pour réajuster et optimiser certaines valeurs locatives.

La valeur locative, c'est bien entendu la base la plus déterminante dans la taxe foncière, puisqu'elle permet d'avoir une évaluation du bien qui soit fidèle étant dans un système déclaratif.

Lorsqu'une maison se construit, un permis de construire est effectué. Lorsque des travaux se font à l'intérieur de cette maison, une déclaration de travaux est faite pour faire en sorte que les services fiscaux aient une imposition qui soit en adéquation avec la valeur locative du bien.

Ce sont des choses que la Ville ne fait pas forcément puisque nous sommes sur le déclaratif.

Il apparaît nécessaire, au regard d'une certaine justice fiscale, de venir contrôler si les biens sont bien en adéquation avec la valeur locative qu'ils ont.

Ce travail de partenariat avec la DGFIP concernera principalement la détection des greniers aménagés et non déclarés, la présence de paramètres de chauffage dans le calcul des bases locatives, les locaux professionnels, les locaux industriels au sens fiscal, les piscines non déclarées et les locaux de catégorie 6M, 7 et 8.

Il s'agit de mettre vraiment en face de chaque bien sur Vernouillet, une valeur locative juste qui permettra une imposition juste.

Gisèle QUERITE demande s'il est envisagé la possibilité que dans certains quartiers, la valeur locative soit en baisse.

Monsieur le Maire indique, qu'effectivement, c'est l'échange que la Ville a eu avec le directeur des finances publiques. Il s'agira d'une réévaluation qui sera à charge et à décharge. C'est de la justice fiscale.

Martine PFEIFFER'OVA demande si, au final, les bases vont être réévaluées.

Monsieur le Maire indique que ce sera le cas pour certains biens.

Il prend l'exemple de quelqu'un qui a une piscine chez lui, qui ne l'a pas déclarée, sa valeur fiscale de référence va évoluer puisqu'il devra déclarer sa piscine.

Il s'agira donc d'un réajustement.

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire, à l'unanimité, à signer la Convention de partenariat pour la vérification sélective des Locaux afin de fiabiliser les valeurs locatives des propriétés bâties et optimiser les bases fiscales.



La séance est close à 20h15.

La secrétaire de séance



Michèle MANSON

Le Maire



Damien STEPHO

