Vernouillet 28

VILLE DE VERNOUILLET

CONSEIL MUNICIPAL DU 4 JUIN 2025

PROCES-VERBAL

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ, le QUATRE du mois de JUIN 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 23 mai 2025.
La séance a été retransmise par voie électronique.

Etaient présents :	Etaient absents (excusés) / représentés :
STEPHO Damien	
VIGNY Sabrina	
	MALANDAIN Sylvain donne pouvoir à Mme Karine BENABI
LUCAS Catherine	
RICHARD J-Pierre	
BENABI Karine	
MORIN Franck	
MANSON Michèle	
AHSAINE Ali	
BOUGRARA Mélinda	
EMOND Josiane	
	MONTIGNY Nicole donne pouvoir à Mme Michèle MANSON
TRAPATEAU Joël	
	GLIZE Joël donne pouvoir à Mme Sabrina VIGNY
	LOUDIERE Ludovic donne pouvoir à M. Jean-Pierre RICHARD
POMMIER Estelle	
MERABTI Sonia	
SENECHAUX Mélanie	
	CAN Engin
	CHAKOUR Khalid
	ONAL Kübra
CHBABI Faïçal	
QUERITE Gisèle	
REPARAT Françoise	
	HOFFMANN Daniel
	BOUADLA-ABDI Najia
	MEBARKI Majid
	LAMRINI Youssef
SIADOUA Maurice	
	DAOUD Abdellah
FAVRE Marie-Emilie	*Arrivée à 19h22*
	KOUEZI Joachim

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

❖

❖

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-2025/06-01 - Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 2 avril 2025

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, le procès-verbal du 2 avril 2025, sans observations ni remarques.

❖

Délibération n°SG-2025/06-02 – Don pour la Birmanie

Sabrina Vigny informe que le 28 mars, un séisme a frappé la Birmanie, causant plus de 3 800 morts, plus de 5 000 blessés et des disparus.

L'Association des Maires de France a exprimé sa solidarité et la ville de Vernouillet propose un don de 3 000 € via la protection civile pour soutenir les Birmans.

Le Conseil municipal accepte, **à l'unanimité**, cette proposition.

❖

Délibération n°SG-2025/06-03 – Dérogations au repos dominical 2025 - Modification

Monsieur le Maire présente ensuite une délibération concernant une erreur matérielle de la ville de Dreux sur les dates des soldes d'été, nécessitant une nouvelle délibération.

La date initialement fixée au 13 juillet est corrigée au 29 juin 2025 pour Dreux, sans changement pour Vernouillet.

Le Conseil municipal approuve, **à la majorité des voix et 2 oppositions** (G. QUERITE et F. REPARAT), la modification des dates des soldes d'été.

❖

Délibération n°SG-2025/06-04 – Proposition de modification d'articles du « règlement de vie de l'établissement » Ecole de Musique et de Danse

Sabrina Vigny présente des propositions de modification du règlement de l'école de musique et de danse de Vernouillet.

Les changements incluent l'abaissement de l'âge pour les cours d'éveil musical à 4 ans, la nécessité d'un certificat médical annuel pour la danse, l'ajout du paiement par carte bancaire, des directives sur la sécurité et les tenues de danse, ainsi que de nouvelles règles concernant le stationnement de vélos et l'interdiction de vapoter.

Plusieurs articles ont été ajustés pour clarifier leur formulation, et d'autres, comme l'article 42 et 48, soulignent des obligations de participation et des règles d'utilisation des salles vides.

Monsieur le Maire intervient pour mentionner que la Commission a émis un avis favorable sur les modifications.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, la modification d'articles du règlement de vie de l'Ecole de Musique et de Danse.

❖

Délibération n°SG-2025/06-05 – Compte Financier Unique - Ville

Monsieur le Maire passe ensuite au sujet central du Conseil municipal, annonçant qu'ils vont voter sur les Comptes Financiers Uniques relatifs à l'année 2024, après quoi ils pourront affecter les résultats et établir un budget supplémentaire.

Michèle Manson est invitée à continuer.

Michèle Manson détaille les comptes financiers, notant un budget initial de 19 167 035,71 € pour le fonctionnement et 12 553 639,91 € pour l'investissement.

Les réalisations montrent un meilleur taux de recettes que de dépenses, avec des emprunts de 2 000 000,00 € et divers taux de réalisation pour les recettes et dépenses d'investissement.

Monsieur le Maire résume que les recettes ont dépassé les prévisions, tandis que les dépenses ont été moindres, aboutissant à un résultat de clôture positif pour le fonctionnement et l'investissement.

Monsieur le Maire sort ensuite de la salle et laisse Michèle Manson superviser les votes sur ces réalisations budgétaires.

Le Conseil municipal approuve, **à la majorité des voix et 2 abstentions**, le Compte Financier Unique 2024 du budget de la Ville.

❖

Délibération n°SG-2025/06-06 – Affectation du résultat - Ville

Monsieur le Maire commence par discuter de l'affectation de 2 442 449.32 € au budget 2025.

Il propose d'allouer 2 200 000 € à l'investissement pour réduire le niveau d'emprunt et de conserver 242 449.32 € en réserve de fonctionnement, ce qui améliore significativement le budget 2025.

Il remercie également Monsieur Fouché du Trésor public pour son rapport positif sur la santé financière de la commune, soulignant une augmentation de 18.3 % des produits réels et une hausse contrôlée des charges de 2.70 % en 2024.

Monsieur le Maire attribue ces résultats à une gestion raisonnée, à l'efficacité des élus et des services, et remercie particulièrement Caroline Cordier, Directrice Générale des services, et Jean-Michel Bouchet, Directeur des Finances. Il met en avant l'excellente qualité comptable du service financier, avec un indice de 100 sur 100 pour 2024.

Gisèle Quérité exprime une certaine réserve face à cette satisfaction, la qualifiant presque d'autosatisfaction. Elle critique la politique municipale actuelle qu'elle perçoit comme manquant d'envergure. Elle affirme que malgré une gestion budgétaire prudente, il manque des investissements moteurs pour la Ville. Elle préférerait voir une politique plus audacieuse, soulignant que des besoins nécessitent des dépenses.

Monsieur le Maire réagit en précisant que ses propos reflètent le rapport du comptable public, niant l'autosatisfaction. Il défend les choix de planification réalisés par la municipalité, mentionnant des projets comme la rénovation de la piscine et d'un complexe sportif, malgré les critiques.

Monsieur le Maire insiste sur le fait que la Ville a bien évolué et qu'il est important pour les citoyens de comprendre les choix stratégiques faits. Il valorise le dynamisme de son équipe municipale et reconnaît que l'échéance électorale approche, tout en affirmant que leur travail n'est pas encore terminé.

Le Conseil municipal approuve, **à la majorité des voix et 2 abstentions** (G. QUERITE et F. REPARAT), l'affectation du résultat du budget de la Ville.

❖

Délibération n°SG-2025/06-07 – Budget supplémentaire - Ville

Michèle Manson détaille le budget supplémentaire.

Concernant le fonctionnement, pour les recettes, le budget primitif s'élevait à 19 210 929 €.
Avec l'ajout du budget supplémentaire (BS) de 242 449,32 €, le total atteint 19 453 378,32 €. Les dépenses sont identiques, assurant un budget équilibré.

Concernant l'investissement, en recettes, le budget primitif était de 12 620 981 €.
Avec l'ajout des excédents antérieurs reportés de 2 974 245,20 € et une dotation de fonds divers de réserve de 2 200 000 €, ainsi que des subventions de 855 875,28 €, le total du Budget Supplémentaire est de 6 030 120,48 €, portant le total Budget Primitif et Budget Supplémentaire à 18 651 101,48 €.

Dans les dépenses d'investissement, des montants spécifiques sont alloués à diverses immobilisations et subventions.

Monsieur le Maire note qu'il n'y a pas de surprises dans le budget supplémentaire. Il explique que les 2 200 000 € ont été mis sur la ligne 10, Fonds divers et réserves, pour décider du montant à emprunter en fonction des taux qui seront proposés. Le minimum emprunté sera de 1 800 000 €, mais ce montant pourrait être augmenté si les taux sont intéressants. Cela clarifie pourquoi la ligne n'est pas encore complètement affectée.

Le Conseil municipal approuve, **à la majorité des voix et 2 abstentions** (G. QUERITE et F. REPARAT), le budget supplémentaire de la Ville.

❖

Délibération n°SG-2025/06-05a – Compte Financier Unique – Zones d'aménagement

Michèle Manson explique que pour le Budget Primitif 2024, le budget de fonctionnement initial était de 615 500 €, et qu'après révision, il atteint 1 933 604,17 €.

En investissement, le budget initial était de 43 700€, révisé à 1 303 141,55 €.
Les recettes totales prévues étaient de 1 709 967,86 €, avec un taux de réalisation de 25,36%, et un excédent de fonctionnement en 2023 de 223 636,31 €.
Les dépenses réalisées étaient de 52 972,65 € avec un taux de réalisation de 2,74%.

Pour l'investissement, les recettes prévues étaient de 1 303 141,55 € sans réalisation, mais des dépenses réalisées atteignant 468 565,24 €, soit 97,67% du budget, laissant un déficit d'investissement de 834 524,43 € en 2023.

Monsieur le Maire précise que ces budgets concernent le portage financier pour l'aménagement de zones, en particulier la tranche 4 du Bois du Chapitre à Vernouillet, où il n'y a pas de procès avec l'aménageur mais une nomination d'expert pour résoudre un sinistre. Il espère un accord amiable pour reprendre les travaux.

Les recettes de fonctionnement étaient de 433 579,90 € avec un résultat de clôture 2024 de 604 243,56 €.

En investissement, les recettes étaient nulles, avec des dépenses de 468 565,24 €, aboutissant à un résultat d'investissement de - 1 303 089,67€.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, le Compte Financier Unique du budget Zones d'Aménagement.

❖

Délibération n°SG-2025/06-06a – Affectation du résultat – Zones d'aménagement

Monsieur le Maire annonce un résultat de fonctionnement de 604 243,56 € qui doit rester stable pour le moment.
En revanche, le résultat d'investissement est négatif, s'élevant à 1 303 089,67 €. Il mentionne également des ventes potentielles de terrains à hauteur de 698 846,11 €.
Il rappelle que 21 terrains sont disponibles à la vente dans cette zone, et qu'à un prix approximatif de 33 000 € chacun, l'équilibre budgétaire pourrait être atteint si tout se passe comme prévu.
Cependant, il insiste sur la prudence tant qu'un accord avec l'aménageur n'est pas conclu.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, l'affectation du résultat du budget Zones d'aménagement.

❖

Délibération n°SG-2025/06-07a – Budget supplémentaire – Zones d'aménagement

Michèle Manson explique la situation financière concernant les Zones d'aménagement.

Elle détaille les recettes de fonctionnement, en mentionnant un Budget Primitif (BP) de 107 500 € et un excédent antérieur reporté de 604 243,56 €, ainsi que des produits de service des domaines de 710 882.35 €.

Le total des recettes atteint 1 315 125.91 €.

Pour les dépenses de fonctionnement, le total s'élève à 1 422 625.81 €.

En ce qui concerne l'investissement, les recettes comprennent un Budget Primitif de 45 000 € et des opérations d'ordre de 1 303 089.57 €, totalisant 1 348 089.57 €.

Les dépenses d'investissement incluent des emprunts et dettes assimilées pour 45 000 €, ce qui mène à un total de 1 348 089.67 €.

Monsieur le Maire commente que la situation est beaucoup plus simple comparée au précédent budget.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, le budget supplémentaire des Zones d'aménagement.

❖

Délibération n°SG-2025/06-05b – Compte Financier Unique – ZA Bonsecours

Monsieur le Maire mentionne que le même exercice sera fait pour une autre zone, celle de Bonsecours, et que le budget y est également relativement simple.

Michèle Manson explique qu'il n'y a pas eu d'événements exceptionnels.

En fonctionnement, un excédent de 331 380,32 € est noté, et en investissement, un déficit de 313 640,98 €.

Monsieur le Maire confirme qu'il reste un terrain à vendre. Ce terrain est mentionné dans l'affectation du résultat avec 0 en recette et 0 en dépenses, ce qui signifie que le résultat de clôture est constitué par l'excédent de l'année précédente de 331 380,32 €.

En investissement, il n'y a ni dépenses ni recettes, donc le déficit provient du résultat reporté de 313 640,98 €, mais les finances sont globalement équilibrées.

L'objectif est de permettre le développement économique plutôt que de générer un profit. Michèle Manson procède ensuite au vote pour approuver les montants en fonctionnement et en investissement.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, le Compte Financier Unique de la ZA Bonsecours.

❖

Délibération n°SG-2025/06-06b – Affectation du résultat – ZA Bonsecours

Monsieur le Maire explique que le résultat de fonctionnement sera maintenu en fonctionnement.
Il précise qu'il y a un résultat négatif en investissement de 313 640,98 €. Toutefois, un terrain est encore à vendre, ce qui pourrait améliorer le résultat de clôture prévisionnelle qui est actuellement de 17 738,66 €.
Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, l'affectation du résultat du budget ZA Bonsecours.

❖

Délibération n°SG-2025/06-07b – Budget supplémentaire – ZA Bonsecours

Michèle Manson annonce que c'est le dernier budget.

Elle présente le budget de fonctionnement avec des recettes de 331 380,32 € et des dépenses de 313 640,98 €. Les frais de gestion s'élèvent à 17 738,66 € et il y a une charge exceptionnelle de 0,68 €, totalisant 331 380,32 €.

Pour les investissements, il y a des opérations à hauteur de 313 640,98 €, avec un résultat antérieur reporté de 313 640,98 €.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, le budget supplémentaire de la ZA Bonsecours.

❖

Délibération n°SG-2025/06-08 – Tarifs municipaux

Monsieur le Maire présente la proposition de ne pas augmenter les tarifs municipaux pour l'année 2025, en maintenant une tarification progressive basée sur le quotient familial, afin de répondre à la pression économique sur les familles de Vernouillet.

Cela inclut les services municipaux et la location de salles, véhicules et matériels.

Sabrina Vigny souligne l'importance de rendre les activités accessibles à toute la population, en citant le succès du spectacle de fin d'année de l'école de musique qui démontre la diversité des participants.

Gisèle Quérité exprime son soutien à la décision de ne pas augmenter les tarifs et demande des informations sur la participation à l'école de musique, notamment dans les quartiers sensibles.

Monsieur le Maire précise que l'école de musique compte environ 300 élèves, et il y a un effort pour remplir les 25 places disponibles avec des enfants de Vernouillet.

Sabrina Vigny mentionne l'atelier des musiciens qui vise à atteindre les publics éloignés.

Monsieur le Maire met en avant l'enjeu de l'enseignement musical, notamment avec une classe à horaires aménagés au collège Marcel Pagnol.

Il est proposé de délibérer sur les tarifs soumis à quotient pour les activités éducatives et familiales et les activités non soumis à quotient comme les salles municipales.

Gisèle Quérité s'interroge sur la durée du prêt d'instruments.

Monsieur le Maire précise que la durée a été prolongée pour soutenir les familles.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, les tarifs municipaux présentés.

❖

Délibération n°SG-2025/06-09 – Création de la commission communale d'accessibilité

Monsieur le Maire présente une délibération formelle pour créer la Commission communale d'accessibilité, qui est une obligation réglementaire.

Cette commission évaluera l'accessibilité de la Ville et des services publics.

Monsieur le Maire propose que la commission soit composée du Maire, de Sonia Merabti, responsable du handicap, d'un représentant de l'Association des Paralysés de France (APF), d'un représentant de la vie économique à travers un directeur des Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT) du Mesnil ou d'Anaïs, et d'un citoyen utilisateur de la piscine en fauteuil roulant.
Franck Morin et Catherine Lucas sont proposés comme suppléants, ainsi qu'un représentant de l'APF et un autre des établissements mentionnés. Un citoyen supplémentaire sera trouvé via l'Association Valentin Haüy.

Le Conseil municipal accepte, **à l'unanimité**, la création de la commission communale d'accessibilité.

❖

Délibération n°SG-2025/06-10 – Tarifs TLPE 2026

Monsieur le Maire explique que, bien qu'ils aient choisi de ne pas augmenter les tarifs pour leurs administrés, la ville de Vernouillet applique une taxe locale sur les enseignes depuis 1981.
Chaque année, ils ont la possibilité de réévaluer ces tarifs en fonction du taux de croissance et de l'indice des prix à la consommation.

Depuis deux ans, ils n'ont pas répercuté les augmentations potentielles, dont une de 4,9 % l'année dernière.

Cette année, l'augmentation est de 2 %, et la commission a unanimement décidé de l'appliquer pour l'année 2026.

Monsieur le Maire rappelle que cette loi sur les enseignes vise à lutter contre la pollution visuelle et précise que les 7 premiers mètres carrés d'enseignes sont exonérés de taxes, ce qui avantage les petits commerces. Cette mesure impacte principalement les grandes enseignes.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, les tarifs TLPE 2026.

❖

Délibération n°SG-2025/06-11 – Vente amiable – Chemin des Mittants – Monsieur Quesnel

Monsieur le Maire discute de la vente d'un terrain communal situé chemin des Mittants.

Il explique que depuis 40 ans, des anomalies cadastrales existent, où des terrains communaux sont occupés par des particuliers, comme c'est le cas pour les époux Quesnel dont le jardin est sur une parcelle communale.

Pour régulariser la situation, Monsieur Quesnel a exprimé le souhait d'acheter le terrain. Une évaluation a été réalisée par les domaines, fixant le prix à 4 000 €, avec une marge de manœuvre de 10 % pour la commune.

Monsieur le Maire propose de vendre le terrain pour 3 600 €, précisant qu'il ne peut pas être construit mais servira de jardin d'agrément.

Le Conseil municipal accepte, **à l'unanimité**, la vente amiable du terrain situé chemin des Mittants.

❖

Délibération n°SG-2025/06-12 – Procédure tiers demandeur – Rue Thomas Edison

Monsieur le Maire présente une délibération innovante concernant un terrain pollué appartenant à la famille GUILLOU, situé près de la rue Thomas Edison, à proximité de l'ESAT Anaïs.

Le terrain, classé ICPE, ne peut être vendu par la famille GUILLOU en raison de l'obligation de dépollution, estimée à 300 000 €, un montant que la famille ne peut pas assumer.

Monsieur le Maire propose que la collectivité se substitue à la famille pour réaliser la dépollution, sollicitant des subventions pour couvrir les coûts. En contrepartie, la famille céderait le terrain à l'euro symbolique.

Ce terrain, d'une superficie maximale de 5 000 m², pourrait ensuite être vendu à environ 35,00 € le mètre carré, générant ainsi une recette potentielle de 150 000 €. L'objectif est de transformer une friche en une zone d'implantation pour de nouvelles entreprises, répondant à la forte demande foncière sur le territoire, tout en préservant les recettes pour la collectivité.

Gisèle Quérité souligne le problème récurrent où les pollueurs ne sont pas les payeurs, comme observé à Dreux. Elle exprime son souhait que le coût du terrain équilibre les dépenses engagées pour la dépollution, bien que la famille ne soit pas solvable.

Monsieur le Maire rassure en précisant que le projet ne sera lancé que s'il est équilibré financièrement. Il explique que la recette potentielle est basée sur la superficie du terrain multipliée par le prix de 30-35 € par mètre carré. Il mentionne avoir travaillé avec le Sous-Préfet et le Préfet pour obtenir les subventions nécessaires.
Si la subvention de l'État n'est pas obtenue, le projet ne sera pas lancé, mais il est possible de réessayer l'année suivante.
L'objectif est d'obtenir l'autorisation du Préfet pour acquérir le terrain pour un euro symbolique et procéder aux études et demandes de subventions afin de dépolluer et vendre le terrain.

Le Conseil municipal accepte, **à l'unanimité**, que Monsieur le Maire engage la procédure du « Tiers demandeur » et accepte d'acquérir le terrain pour un euro symbolique.

❖

Délibération n°SG-2025/06-13 – Acquisition parcelles AI550-AI557 – Fondation Orphelins d'Auteuil – 11 boulevard Condorcet

Monsieur le Maire discute d'une délibération concernant un terrain à Vernouillet.

Ce terrain de 3 400 m², situé près du Bois du Chapitre et vendu initialement en 2018 aux Orphelins Apprentis d'Auteuil pour 320 000 €, est de nouveau sur le marché car le projet initial a été abandonné.

Il propose de racheter ce terrain pour 340 000 €, incluant les frais initiaux, afin d'éviter un aménagement aléatoire. Un porteur de projet est intéressé par l'installation d'une résidence autonomie pour seniors à cet emplacement, qui comprendrait une soixantaine de logements et bénéficierait de la proximité des commerces. Un prix de vente de 450 000 € a été annoncé au porteur de projet.
Le projet est en cours avec le Département pour obtenir les financements nécessaires.

Monsieur le Maire souhaite que le terrain soit acquis pour anticiper sa revente au porteur de projet, soulignant l'importance d'outils permettant de bien vieillir à Vernouillet.

Le Conseil municipal accepte, **à l'unanimité**, l'acquisition des parcelles AI550 et AI557.

❖

Délibération n°SG-2025/06-14 – Avenant convention financière Giratoire RD311

Monsieur le Maire passe la parole à Franck Morin pour discuter d'une modification du plan de financement de l'aménagement sur la Croix Giboreau.

Franck Morin mentionne qu'un ajustement est nécessaire pour une délibération prise en novembre 2024 concernant un projet routier entre les départementales 20 et 311.
Le coût initialement prévu de 1 710 527,50 € a été ajusté à 1 704 143,38 €.
Le Département, initialement prévu pour quatre versements de 500 000 €, a modifié son plan à deux versements de 681 657,35 € en juin et août 2025. Le Département couvrira également 100 % des coûts pour le giratoire situé sur leur territoire.

Monsieur le Maire explique que cet ajustement budgétaire reflète les coûts réels après l'ouverture des plis de la CAO et souligne l'importance de s'adapter à la réalité financière des partenaires pour maintenir leur soutien.

Le Conseil municipal approuve, **à l'unanimité**, l'avenant à la convention financière du giratoire RD 311.

❖

Pour information

Monsieur le Maire a pris trois décisions importantes dans le cadre de ses délégations.

Il mentionne un transfert de crédit de 10 000 € du chapitre « études et recherches » vers le chapitre annulé sur exercice antérieur.

Il explique également les démarches de recherche de financement pour divers projets. Pour le schéma d'aménagement cyclable, avec un montant de travaux de 389 366,30 €, ils ont sollicité 155 746 € de la dotation d'investissement du département et 155 000 € du Fonds vert, espérant un financement à 80 % si tout est obtenu.

Concernant le tennis couvert Pagnol, il évoque la nécessité de travaux pour étanchéifier la structure et modifier l'éclairage en LED, évalués à 17 596,67 €. Une subvention de 14 077,32 € a été demandée dans le cadre de la Dotation Politique de la Ville, ainsi que le Fonds de concours de l'agglomération du pays de Dreux, espérant environ 25 000 € pour les travaux de la rue Nicolas Robert.

Il mentionne aussi la création d'une aire de stationnement végétalisée aux Vauvettes, avec des travaux estimés à 153 399 €, pour lesquels une subvention de 122 719 € est sollicitée de la Politique de la Ville.

Monsieur le Maire souligne que la plupart de ces travaux seront financés à hauteur de 80 %, insistant sur l'importance de la recherche de financement extérieur pour alléger la charge financière de la commune.

Il conclut la séance en remerciant les participants pour leur présence et attention, leur souhaitant une bonne soirée.

La séance est close à 20h35.

La secrétaire de séance	Le Maire
Michèle MANSON	Damien STEPHO