

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JUIN 2024

PV de RÉUNION

La séance débute à 14h00, en salle des mariages, à la mairie de Magnét, lieu habituel de convocation.
Après appel nominal des conseillers, Véronique TRIBOULET, Maire de la commune et présidente de la séance constate le quorum et entérine :

Les présents :

M. Jean-Michel Audren, Mme Stéphanie Boutroux, M. Jean-Louis Mercier, M. Philippe Delpierre, Mme Corinne Geneste, M. Ludovic Baptiste, M. Xavier Paris, M. Fabrice Pothier, Mme Véronique Triboulet, (9 présents à l'ouverture de la séance)

Les excusés, ayant donné pouvoir :

Les absents excusés sans pouvoirs : Mme Virginie Bernardin, M. Jean-Yves Sirot

Absent non excusé : M. Marc Montupet

En retard : Mme Angélique Dufour

Le secrétaire de séance : M. Ludovic Baptiste

Mme le Maire rappelle que cette réunion n'a qu'un but unique : discuter du DISPOSITIF DE RECONQUETE DES CENTRES-VILLES ET CENTRE-BOURG afin de définir les projets qui peuvent s'intégrer dans ce programme.

En effet en fin d'année 2019, le conseil municipal avait acté et délibéré sur le fait que la commune acceptait de se s'inscrire au programme Centre-ville/Centre-bourg, programme co-financé par le Département de l'Allier et Vichy Communauté. Ce dispositif permet d'accompagner et de soutenir les communes de l'Allier dans une démarche globale de redynamisation et de reconquête de leur centralité afin de favoriser leur attractivité.

Bénéficiaires : Toutes les communes de Vichy Communauté sont engagées dans le dispositif

Vico et CD03 soutiendront les projets des communes qui :

- manifestent leur volonté de s'engager dans une démarche globale de reconquête de leur centralité dans le respect des modalités arrêtées par le Département.
- s'inscrivent dans une contractualisation pluriannuelle autour d'un projet global (5 ans)
- s'appuient sur une étude préalable traitant obligatoirement de trois orientations d'aménagement en centralité que sont :
 - * L'habitat,
 - * La vitalité (commerces, services à la population...);
 - * Le cadre de vie (mobilité, cohésion sociale, prévention, patrimoine, équipements...).

Cette étude devra dégager et proposer de mettre en valeur les points forts et spécificités de la commune patrimoine, histoire, traditions, etc...)

- portent sur un périmètre ciblant le centre-ville ou centre-bourg.
- prévoient un aménagement global cohérent et planifié dans le temps.

Phase 1 - Etude :

- Durée : 12 mois maximum
- Chaque étape de l'étude fera l'objet d'un suivi par un comité de pilotage composé de l'ensemble des partenaires du projet.
- Financement : 100% pris en charge par le Département et Vichy Communauté.

Phase 2 - Travaux :

- Un contrat de 5 ans signé à l'accord de principe de la 1ère tranche de travaux avec l'ensemble des partenaires financiers
- Chacune des tranches annuelles suivantes fera l'objet d'un accord de principe et d'un avenant - Chacune des tranches fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation dont le résultat conditionnera le passage à la tranche suivante
- Un redéploiement de crédits entre tranches sera possible dans la limite de l'enveloppe globale initiale
- Pas de globalisation possible et pas d'autre aide du département sur le périmètre de centralité

Dépenses éligibles :

- HABITAT : La déconstruction ; sur le parc locatif social la production de logement ; sur le parc privé (public éligible ANAH) le changement d'usage, la primo accession, la sortie de vacances
- VITALITE : Aide au commerce et à l'artisanat ; services (travaux aux mairies, maisons de santé, etc...) ; accueil touristique (aires de camping-cars, etc.)
- CADRE DE VIE : Patrimoine public ; patrimoine privé ; aménagement de places, voies douces, équipements ; démolition d'îlots

Pour rappel, le Cabinet URBICAND a travaillé sur le programme de Magnet et a fourni

- En juillet 2021, un diagnostic,
- En nov 2021, une proposition de travail,
- Et en septembre 2022, les fiches actions reprenant chaque projet retenu

Les fiches action :

Cadre de vie : Réaménager l'avenue de la gare pour accéder au site Labaye – budget prévisionnel : 500 000,00 € H.T.

Proposition URBICAND : Donner plus de place aux modes doux (notamment piétons) dans les déplacements > Sécuriser les liaisons douces - Eléments de programme rue de la gare (1750 m²) (n'est chiffré que le réaménagement de portion de rue comprise dans le périmètre centre-bourg) : - Rétrécissement de voirie à 5m50 (bande de roulement) - Création de deux plateaux, l'un au niveau de la future opération logements/salle des fêtes, l'autre devant la mairie - Création de "poches" de stationnement déviant légèrement la voie pour créer un ralentissement - Plantation de plusieurs arbres, cassant la linéarité de la voie (chiffre 8) - Usage des trottoirs mixtes

Cadre de vie : Valoriser le patrimoine industriel du site Labaye – budget prévisionnel : 85 000,00 €

Proposition URBICAND : Créer un cœur véritable - Créer une identité - Conserver les fêtes patronales, brocantes et feux d'artifices - éléments de programme : - Eclairage des abords du four à pain, de la cheminée, et de la future esplanade - Créer une "esplanade" accueillant les barnums des festivités - Sabler les cheminements modes doux menant à l'espace Labaye depuis les quartiers connexes (les tracés des cheminements sont à déterminer en amont) + mise en place d'une signalétique appropriée - Aménager un petit parc public à l'arrière de la mairie (supprimer le parking actuel, démolition du transformateur, récupération de la parcelle communale à cheval entre la mairie et les logements à son ouest), amenant le promeneur jusqu'à l'espace Labaye

Habitat : Créer de l'habitat partagé – budget prévisionnel : 230 000,0 €

Proposition URBICAND : Accueillir de nouvelles familles en cœur de bourg – Diversifier l'offre en logements - Améliorer la cohérence du centre-bourg ; la commune souhaite répondre à l'appel à projet du département (séniors + personnes malades) ; pour cela le cabinet propose la transformation de l'ancienne bibliothèque (parcelle 0181) : Restructuration et mise en accessibilité du bâtiment existant 120 m² (60 m² au sol x2) + démolition du garage à l'arrière (50 m²) + création d'un jardin partagé (220 m²) avec accès au site Labaye + création de 3 places de parking à l'avant côté avenue de la gare (coût d'une construction neuve hors démolition (120 m²) : 260 000 euros)

Vitalité : Construire une nouvelle salle des fêtes (salle multi activités) – budget prévisionnel : 840 000,00 €

Proposition URBICAND : Lancer une étude de programmation > Construction d'une salle multi activité d'environ 400 m²

Vitalité : Aménager une aire de jeux multisport vers les toilettes du site Labaye – budget prévisionnel : 100 000,00 €

Proposition URBICAND : aménagement léger d'un site multisport avec jeux pour enfants et adolescents, entre l'arrière de la mairie et les toilettes du site Labaye

Les fiches actions reprennent les propositions et les avis des élus concernant les différents projets à étudier. Mais appellent de sérieuses remarques quant à certains points et de fait n'ont pas été validés dans l'état.

1^{ère} remarque : les budgets et les estimations de subventions ne sont pas réalistes ou pas calculées

2^{ème} remarque : la fiche habitat ne correspond pas à l'attente des élus : il n'est pas question de démolir la bibliothèque et les locaux de la Croix Blanche pour construire deux appartements (en 1^{er} étage) pour des seniors ou personnes handicapées.

Cette proposition a donc été rejetée par le Conseil et nous attendons des modifications de fiches. Modification qui n'est jamais intervenue puisque le Cabinet ayant terminé sa mission le dossier a été laissé dans l'état.

Nous sommes donc réunis en conseil municipal, ce samedi 15 juin, afin de définir si la commune :

- accepte cet enjeu financier extrêmement lourd pour les années qui viennent en poursuivant ce programme
- préfère se limiter à un ou deux projets innovants, qui seront déjà une grosse charge financière pour les finances communales (sans compter que d'autres travaux ne doivent pas être oubliés : rénovation des parquets à l'école, rénovation énergétique des bâtiments, voirie, sécurité, et poursuite des travaux liés à la grêle de juin 2022 – puisque les artisans ont prévu les travaux à partir de l'été 2024 sans confirmation définitive ...)
- et surtout en premier lieu, accepter de lancer une étude payante et à nos seuls frais pour savoir quoi et comment faire

Les projets qui font l'objet d'une attention particulière sont les suivants et sans ordre de priorité quelconque :

- salle des fêtes
- création d'une MAM
- aire de jeux/city stade
- aménagement léger en conséquence du Site Labaye
- lotissement sénior dans la parcelle achetée par l'EPF en 2023

Mme le Maire a reçu dans la semaine le service commande publique de Vichy Communauté afin de voir avec eux quelle est la manière de procéder afin de choisir, organiser et étaler dans le temps ces possibles travaux.

De leur analyse, leurs conseils sont les suivants :

- . tout d'abord de réaliser un arbitrage des projets à lancer. Il conviendrait dans un 1er temps de choisir et sélectionner les priorités avec les membres du Conseil.
- . Par la suite, prioriser 2 projets sur les 4 fiches actions rendues par URBICAND (et sous rapprocher de Vico afin d'affiner le plan de financement et de calculer d'une part nos fonds propres et d'autre part, notre capacité d'emprunt pour les projets à venir sachant que les subventions que nous devrions percevoir ne couvriront pas la totalité de nos projets).
- . Quant au projet dans le cadre de la réalisation de l'action « habitat partagé », une démarche préalable auprès des bailleurs sociaux est à réaliser par nos soins afin de vérifier la faisabilité de notre projet « résidence seniors ». Pour le service urbanisme de Vico un projet d'habitat inclusif sur l'ancien site de Labaye a du sens. Mais les bailleurs sociaux risquent aujourd'hui d'émettre des réserves car ils ne pourront mobiliser aucun financement des partenaires (Etat et Département) s'agissant d'une opération de construction neuve. Nous sommes invités toutefois à les consulter (pour info : Evolea porte un projet sur Châtel Montagne mais dans l'ancien) ; ils peuvent peut-être mobiliser d'autres sources de financement. Nous pouvons également tout à fait essayer de démarcher un promoteur immobilier.
- . Dès lors que notre choix aura été fait et nos orientations clairement définies, ils pourront nous proposer un planning rétroactif de procédure et même élaborer avec notre aide, appuyé des fiches URBICAND et de l'étude ATDA, un programme succinct sur la base duquel ils pourront ensuite consulter pour le lancement du ou des marchés de maîtrise d'œuvre, si notre collectivité ne souhaite pas avoir recours à un AMO
- . En ce qui concerne la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), le service nous confirme que dans le cadre du projet RCVCB, le coût de cette étude reviendrait à notre charge, sans subventionnement. A titre informatif, ils ont lancé ce type de mission pour d'autres collectivités, et ont eu des offres à hauteur de 40 000 € TTC. L'AMO est un accompagnement pour les communes permettant de définir avec nous un programme d'étude sur la base duquel nous pourrions sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre. Son recours est proposé dès lors que les collectivités ne sont pas satisfaites du rendu de pré-études réalisées par URBICAND ou hésitent sur les orientations des projets à venir.

Arrivée d'Angélique DUFOUR à 15h00

Mme le Maire donne la parole à chacun des conseillers municipaux présents afin qu'ils puissent exprimer leurs choix, envies, doutes, craintes.

Jean-Michel AUDREN : si nous n'avons pas étudié sérieusement des propositions qui correspondent à nos souhaits on n'avancera pas. 40 000,00 € c'est une grosse somme mais il nous faut un point de départ
Quelles sont nos priorités ?

Stéphanie BOUTROUX : la seule chose qui fait peur c'est le financement – si nous n'avons pas les fonds on ne part pas
Mais par contre au vu de l'enquête habitants, il est vrai qu'il faut une salle des fêtes, un city stade et il semble qu'il faille des lieux de rencontre

Le lotissement c'est un gros poste avec les VRD ; circulation

Philippe DELPIERRE : je te rejoins sur l'analyse bon père de famille, mais il faut bien être conscient que si on veut faire quelque chose il faut une étude ; on ne peut pas partir tout seul.

Est-ce qu'on ne se fait pas embarquer sur un programme au-dessus de nos possibilités financières ?

Mais par contre le projet salle des fêtes ne peut pas être écarté.

Seulement nous avons besoin de professionnels

Avec l'étude on aura la possibilité de faire des choix s'il le faut

Au niveau du budget ne pas oublier que nos toitures ne sont toujours pas faites.

Jean-Louis MERCIER : ne pas partir sur RCVCB mais programmer nos deux plus gros projets : salle des fêtes et MAM puisque nous avons reçu un projet

Fabrice POTHIER : Joli puzzle d'actions toutes aussi intéressantes les unes que les autres, mais dont le coût estimatif global est très élevé."

Faisabilité : vu les montants et compte tenu de la fragilité structurelle du budget et qui ne va pas s'améliorer je ne suis pas certain que l'on ait une visibilité très longue.

Il faut effectivement savoir si on part sur CVCB ou des actions particulières à définir.

On n'a pas une visibilité suffisante sur les capacités financières : il faut une analyse technique, financière des projets comme aide à la décision ; tous les projets ne seront pas faisables d'où la nécessité de prioriser."

Pour ce qui est de la salle des fêtes il faut maintenir le principe - déjà voté par le conseil municipal en juin 2023 - d'une analyse sur les deux options (construction neuve/réhabilitation) ; idem pour la MAM

Sur le terrain EPF effectivement le sujet était quasiment sur la résidence inclusive, on rachète pour revendre soit à un promoteur soit un bailleur ; qui dit lotissement dit voirie, nuisances de circulation, éclairage public, et VRD dans son ensemble, projet a priori irréalisable si tous les financements ne sont pas assurés.

Corinne GENESTE : RCVCB c'est un trop gros budget – peut-être faut-il prioriser 2 projets et ne pas partir dans le programme

Angélique DUFOUR : trop gros budget RCVB – prioriser 1 ou 2 projets dont la salle des fêtes

Ludovic BAPTISTE : ne partir que sur l'étude SDF, aire de jeux

Xavier PARIS : tous d'accord pour une assistance à maîtrise d'ouvrage pour 1 ou 2 projets – la Mam peut être un très bon projet ; la demande est là ; elle a tout à fait sa place au niveau du site et de l'avenue de la gare

Concernant le lotissement : attention trop de lotissements tuent les lotissements : les habitants qui arrivent ont changé

Attention à l'analyse financière : subventions en berne

Véronique TRIBOULET : AMO pour deux, voire 3 projets – financièrement trop dangereux RCVCB
Notre programme RCVCB comme nous l'avons imaginé c'est 5 ans et on arrivera certainement aux 3 millions maxi.
Cela semble un trop gros projet pour la commune financièrement, alors que nous revenons seulement à une meilleure stabilité c'est remettre en cause également les autres projets que nous pourrions avoir sur la commune et qui ne concernent pas la centralité ; je rappelle que RCVCB c'est dans la centralité et seulement dans la centralité : une aire de jeux ou une MAM située à l'école ne sera pas considérée comme une action du programme RCVCB.
Nous avons les projets, nous avons les lieux mais maintenant il faut amalgamer pour que le projet dans son entier dise quelque chose et je pense qu'effectivement il nous faut des professionnels.
La partie Habitat me semble la plus compliquée : ne plus compter sur des aides extérieures (CD), trouver un bailleur ou un promoteur, mais si nous enlevons cette action nous ne sommes plus en RCVCB.
La salle des fêtes est bien entendu une évidence et les intempéries de juin 2022 nous ont sérieusement bloqués ; nous ne pouvions pas avancer plus vite.
La MAM est un excellent projet ; je pense que la demande est là et que nous avons besoin maintenant de ce type de structure dans notre commune.
Il semble logique d'accompagner ces deux constructions par aire de jeux et/ou city stade. La sécurité, le bon fonctionnement et le bon état de ces structures seront à prendre en compte de manière très sérieuse. Ces projets ont un coût très important et il serait dommage que tout soit abîmé et malmené par des petits malins.
L'aménagement du site Labaye découlera forcément de ces 2 projets porteurs.

En fin de réunion Mme le Maire propose d'acter les décisions et de les envoyer dès ce jour à Vichy Communauté :

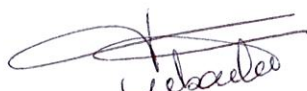
- Pas de programme RCVCB : nos finances ne nous permettent pas de nous lancer dans un programme aussi lourd
- Par contre demande d'AMO pour :
 - La salle des fêtes :
Option 1 : construction neuve sur le site Labaye ou
Option 2 : réhabilitation de la salle des fêtes actuelle

 - La mise en place d'une MAM :
Option 1 : en construction neuve sur le site Labaye ou
Option 2 : par la réhabilitation de la salle des fêtes actuelle
- Au niveau de ces deux projets salle des fêtes et MAM : étude très sérieuse et complète des VRD et rajout d'une aire de jeux (pour la MAM) et/ou un city Park (proche de la salle des fêtes). Ces deux équipements annexes seront chiffrés à part des deux projets retenus ci-dessus.
- Mais avant toute chose avoir un chiffrage d'une AMO de ce type pour que le conseil puisse délibérer en toute connaissance de cause

Mise au vote par Mme le Maire, la délibération est adoptée à l'unanimité (10)

Fin de la réunion à 16h45

Le Maire



Véronique TRIBOULET

Le secrétaire de séance



Ludovic BAPTISTE