

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

PROCES-VERBAL N°2024.05 SEANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL du 23 MAI 2024

L'an Deux Mille Vingt-quatre, le vingt-trois mai, à 19 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre REVERCHON, Maire.

Date de Convocation du Conseil Municipal : 16 mai 2024

Présents :

M REVERCHON, Mme REIX, Mme ALLAIN-MONNIER, M ZWISLER, Mme CARANO (départ à 19h30 pouvoir à Mme Reix), Mme SIMON, M JOLY, M PALTRINIERI, Mme EYSSERIC, M FAVIER, M CHAVET, Mme ROUX, M LAUMAIN, M BERNON, Mme PAWLOWSKI, M CHUZEVILLE, M OZENFANT, M COLOMBIER, M ANDREO, M BRIZE, M CHETAIL.

Pouvoirs :

M DECEUR donne pouvoir à Mme ALLAIN-MONNIER

M PHULPIN donne pouvoir à M JOLY

M COLAS donne pouvoir à M PALTRINIERI

Mme RAMPON donne pouvoir à M BERNON

Mme SEGURA donne pouvoir à Mme SIMON

Mme JANODY donne pouvoir à M CHAVET

Absentes : Mme COLLET, Mme PIERI.

Nombre de Conseillers : 29 En Exercice : 29 Présents : 21 Votants : 27

Mme REIX a été élue secrétaire de séance, à l'unanimité.

Le procès-verbal du 11 AVRIL 2024 est approuvé à l'unanimité.

2024.05.01 BUDGET DE LA COMMUNE – DECISION MODIFICATIVE N°1/2024

Monsieur le Maire expose au conseil qu'il y a lieu d'apporter quelques modifications dans le budget de la commune en section de fonctionnement et d'investissement, en dépenses et en recettes, par rapport au budget primitif 2024.

M le Maire donne la parole à Mme Allain Monnier qui donne des explications au conseil sur la décision modificative détaillée.

Fonctionnement :

Réaffectation et augmentation de la subvention au CCAS par annulation de celle-ci au compte 657362 pour 27 500 € et baisse du compte 6541 créances admises en non-valeur à hauteur de 500 €
Puis création du compte 657363 et affectation de 28 000 €.

Investissements :

Augmentation des recettes :

22 000 € - subvention du SIEA pour l'achat de borne de recharge électrique,

200 000 € - DETR - subvention de l'Etat pour le centre culturel (ce qui prouve bien que la culture a le vent en poupe)

50 000 € - subvention de la Région pour l'acquisition de caméras

5 000 € - subvention de la Fédération Française de Football pour éclairage LED au stade de football,

Total recettes supplémentaires : 277 000 €

Augmentation des dépenses :

15 000 € - acquisition de 2 colombariums

200 000 € - réhabilitation du centre culturel

40 000 € - acquisition d'une borne de recharge électrique

22 000 € - salle multifonction

Total dépenses supplémentaires : 277 000 €

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

Globalement la décision modificative s'élève à + 277 000€ en dépenses et en recettes toutes sections confondues, par rapport au budget primitif.

Le conseil à l'unanimité : APPROUVE, la décision modificative n°1/2024 du budget 2024 de la commune, comme présentée.

2024.05.02 RENOVATION DU CHATEAU DE GLETEINS FUTURE MAIRIE - SIGNATURE DES MARCHES

M le maire explique qu'une annonce est parue le vendredi 22 mars dernier sur la Voix de l'Ain pour la réhabilitation du château de Gléteins, pour la future mairie, soit 8 lots ; la remise des plis était fixée au 15 avril 2024 à 18 h.

Le cabinet AMOBATIM, désigné à cet effet, a rendu le rapport d'analyse des offres après négociations, M le Maire a décidé l'attribution des lots selon le tableau ci-dessous, sachant que le lot 1 « remplacement des huisseries » et lot 2 « réhabilitation des volets » ont fait l'objet d'une délibération et ont été attribués en 2023 :

Les deux premiers lots ont été signés en 2023

Lot n°1 attribué à l'entreprise Montbarbon huisseries pour le remplacement des huisseries d'un montant de 188 904€ HT.

Lot n°2 attribué à l'entreprise MAC pour la réhabilitation des volets d'un montant de 48 300€HT.

Soit un montant total de 237 204€HT.

| | Société | Montant € HT |
|--|---|---------------------|
| LOT N° 03 -Curage – Maçonnerie - Désamiantage | Groupement SOCALBAT Sous-traitant SFTP | 210 000,00 |
| LOT 04 – Charpente bois | HORN | 41 264,50 |
| LOT 05 - Etanchéité | QUALIECO | 9 979,00 |
| LOT N° 06 – Serrureries - Menuiseries | ROLLET | 26 180,00 |
| LOT N° 07 - Plâtrerie - peinture – Faux plafonds- sols | GPR | 236 000,00 |
| LOT N°08 - Menuiseries intérieures bois - Mobilier | CBOIS | 150 852,99 |
| LOT N°09 - CVC - Plomberie | ACOFROID | 180 253,36 |
| LOT N° 10 – Electricité | MARGUIN | 195 461,07 |
| | TOTAL GLOBAL | 1 049 990,92 |

L'estimation était au départ de 1 287 194,92€ HT, ce qui fait un delta de moins 19,04% par rapport à l'estimation.

Pour connaître le coût réel global de la réhabilitation du château, il faut ajouter les honoraires, le mobilier, les annonces, relevés topographiques de géomètre et les différents diagnostics, etc... soit un total prévisionnel de 1 493 000,00 € H.T.

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

M Colombier indique qu'avec le prix d'achat du château, on arrive à 2 500 000€. Il aimerait savoir si des subventions sont attribuées ou envisageables.

M le Maire indique qu'il y en a plusieurs, 220 000€ du Fonds Vert ; 115 000€ du Département, ainsi qu'une demande de DETR en cours qui devrait se monter à un peu plus de 100 000€.

Mais il indique qu'il faut exclure l'achat du château, il faut répartir le coût d'achat du château 1 100 000€ très bien négocié, sur l'ensemble du site.

M Colombier attend de connaître le total de l'opération pour voir si cela valait la peine de le faire ou pas.

M Colombier demande si une date est avancée pour le transfert des services administratifs et des services techniques.

M le Maire répond qu'il n'a pas encore de date.

M Colombier demande s'il est possible de participer aux réunions de chantier de l'agrandissement du centre culturel, sachant qu'il n'y aura pas d'intervention directe.

M le Maire répond « on vous accueille les bras ouverts »

M le Maire demande à M Colombier de le prévenir à l'avance.

M Colombier demande si la mairie actuelle fait l'objet d'un projet ou d'une mise en vente.

Monsieur le Maire répond par la négative. Il ajoute « conserver ces locaux en mairie serait une grosse erreur et des coûts d'investissement pour la mise en valeur et la conversion en appartements ce serait un « boulet ».

M Laumain demande ce qui est compris dans le lot 9 Plomberie ACOFROID.

Mme Reix répond qu'au départ il avait été envisagé une pompe à chaleur, cette prestation n'est pas retenue car une géothermie de site a été retenue. Dans le lot il a été prévu d'adapter les diffuseurs de chaleur ou de froid sur tout le bâtiment. Des concertations auront lieu pour la salle multifonctions et le château, tout devra être coordonné en fonction du démarrage des deux sites. Le maximum a été fait pour que tout soit raccord en termes de délais.

M le Maire ajoute qu'un énorme travail a été fait sur la géothermie et tous les chantiers ont été coordonnés pour arriver aux mêmes résultats dans un an.

M le Maire retient ces entreprises, il s'agit d'autoriser M le Maire à signer les marchés.

Mme Reix indique que pour aller sur les chantiers il faut une tenue adéquate, un casque, et que l'on peut déjà communiquer les comptes rendus de travaux.

M Colombier aimerait y aller avec les élus au moins une fois par mois pour voir l'évolution du chantier.

Le conseil municipal, à la majorité par 22 voix pour et 5 contre, autorise M Le Maire à signer les marchés des entreprises comme stipulés ci-dessus, et toutes les pièces s'y rapportant.

Mme Carano quitte la séance pour une autre réunion importante, elle donne sa procuration à Mme Reix.

2024.05.03 SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ENERGIE ET DE E-COMMUNICATION DE L'AIN (SIEA)- ADHESION AU GROUPEMENT DE COMMANDES POUR L'ACHAT, L'INSTALLATION, L'EXPLOITATION ET LA MAINTENANCE D'INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES (IRVE) ET HYBRIDES RECHARGEABLES

M le maire explique que le SIEA de Bourg en Bresse propose d'adhérer au groupement de commandes pour l'achat, l'installation, l'exploitation et la maintenance d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) et hybrides rechargeables, dont le Syndicat Intercommunal d'Énergie et de e-communication de l'Ain (SIEA) a été désigné coordonnateur.

Cette adhésion d'un montant de 500€ permettra de bénéficier à l'échelle du Département d'une offre publique, tout en réalisant des économies, grâce à la rationalisation des coûts.

Le conseil à l'unanimité, APPROUVE l'adhésion au groupement de commandes pour l'achat, l'installation, l'exploitation et la maintenance d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) et hybrides

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

rechargeables, pour lequel le Syndicat Intercommunal d'Énergie et de e-communication de l'Ain (SIEA) est désigné coordonnateur ;

- APPROUVE les modalités de la convention constitutive du groupement de commandes.
- S'ENGAGE à verser au SIEA les montants d'indemnisation du coordonnateur dont la participation financière est précisée dans la convention constitutive du groupement de commandes.
- S'ENGAGE à inscrire les dépenses associées au groupement de commandes au budget municipal et donne mandat à Monsieur le Maire pour régler les sommes dues.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention constitutive du groupement de commandes.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'adhésion au groupement de commandes et tous documents se rapportant à ce dossier.

2024.05.04 SIEA - INFRASTRUCTURES DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES (IRVE)

Recours au mécanisme du fonds de concours afin de financer la réalisation ou le fonctionnement d'un équipement public local en matière de maîtrise de la consommation d'énergie (opérations destinées à maîtriser la consommation d'énergie).

M le maire explique que le SIEA propose de recourir au mécanisme des fonds de concours pour l'installation d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques (IRVE) par les communes membres du groupement de commande. Cette subvention couvre 75% du coût HT de l'opération dans la limite de 22000€ HT maximum par commune.

Il revient au conseil municipal :

- D'approuver le financement par le SIEA, via le recours au mécanisme des fonds de concours précité conformément aux modalités de la présente délibération ainsi que la délibération n°DE202403043 du Comité syndical du SIEA en date du 23 mars 2024, d'une IRVE installée par les communes membres du groupement de commandes. Cette subvention couvre 75 % du coût hors taxes de l'opération, dans la limite de 22 000 € HT maximum par commune,
- De s'engager à transmettre au SIEA dans un délai raisonnable tous les justificatifs nécessaires au versement de ces fonds de concours,

M le Maire explique qu'une borne de recharge électrique va être installée et par le biais de cette adhésion, une subvention de 22 000€ nous sera allouée. (Évoqué dans la décision modificative).

Le conseil à l'unanimité :

- APPROUVE le financement par le SIEA, via le recours au mécanisme des fonds de concours précité conformément aux modalités de la présente délibération ainsi que la délibération n°DE202403043 du Comité syndical du SIEA en date du 23 mars 2024, d'une IRVE installée par les communes membres du groupement de commandes. Cette subvention couvre 75 % du coût hors taxes de l'opération, dans la limite de 22 000 € HT maximum par commune,
- S'ENGAGE à transmettre au SIEA dans un délai raisonnable tous les justificatifs nécessaires au versement de ce fonds de concours,
- AUTORISE M le Maire à signer tous documents se rapportant à ce dossier.

2024.05.05 CESSION D'UNE BANDE DE TERRAIN A M et Mme SOUCHET

M et Mme Souchet Philippe ont sollicité la commune pour acheter un triangle en bas de leur parcelle, dans le talweg situé entre les lotissements de la Clairière et celui des Bruyères.

Ce triangle d'une superficie de 234 m² pris dans la parcelle AR 107 a été estimé par le service des domaines de Bourg pour 2 200€ HT. Cette parcelle recadastrée AR 224 détachée de la parcelle AR107 (2137 m²) est découpée comme suit : 35m² en zone UC et 199m² en zone N.

Par délibération en date du 12 juillet 2023 M le Maire a été autorisé à signer l'acte de vente de cette parcelle.

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

Une délibération en date du 14 décembre 2023 a été prise pour cette même parcelle pour la désaffecter et la déclasser.

Considérant que le maire ne pouvait être autorisé à signer l'acte de vente avant la délibération de désaffectation et de déclassement, il y a lieu d'annuler la délibération du 12 juillet 2023 et de délibérer à nouveau pour l'autoriser à signer cet acte de vente après les formalités de désaffectation et de déclassement.

M le Maire propose de vendre cette partie de parcelle à 2 200 €, M et Mme Souchet sont d'accord.

Le conseil, à l'unanimité :

- ANNULE la délibération du conseil municipal n°2023.07.07 du 12 juillet 2023 ;
- DECIDE de vendre cette partie de la parcelle AR 224 de 234m² à M et Mme SOUCHET Philippe au prix de 2 200€ ;
- AUTORISE M le Maire à signer l'acte de vente et tous documents se rapportant à ce dossier.

2024.05.06 SEMCODA – DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS

M le Maire donne lecture de la lettre de la SEMCODA, en date du 05 décembre 2023, par laquelle SEMCODA informe la commune qu'elle a la volonté de procéder à la réhabilitation de 4 programmes immobiliers de 79 logements collectifs et 9 pavillons individuels sis allée de la scierie, allée des boutons d'or et allée de Bellecour pour un coût prévisionnel de 2 408 839€ TTC.

Cette réhabilitation a pour but de diminuer les charges locatives de leurs locataires, contribuer à agir sur l'enjeu de la transition écologique et énergétique, de fournir de l'activité aux entreprises du BTP issues du tissu économique local, et pérenniser le patrimoine de Semcoda sur le long terme.

SEMCODA va emprunter 75% du montant des travaux, 1 806 629,25€, auprès de la Banque des Territoires, et de ce fait elle sollicite la garantie de la commune pour garantir cet emprunt, les 25% restant étant financés sur leur fonds propre.

Mme Reix explique que par délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2023, il avait été décidé de ne pas donner de garantie financière sur ce projet. La commune a été à nouveau sollicitée par le directeur de la SEMCODA qui nous a confirmé que l'absence de garantie de notre commune entraînait l'arrêt total du programme.

Mme Reix adresse un message au conseil :

Dans notre rôle d'élus, nous devons porter une grande attention aux conditions de vie des Jassanais et notamment celles des familles qui n'ont d'autres possibilités que d'être logées dans des logements sociaux. Le programme de rénovation prévu par la SEMCODA est conséquent puisqu'il porte sur 88 logements. Les conseillers ont pu le constater à la lecture des trois dossiers qui leur ont été adressés. Il paraît aujourd'hui essentiel de revoir notre position sur la garantie lorsqu'il s'agit de rénovation de logements sociaux sur notre commune et cela pour plusieurs raisons :

- Dans l'intérêt des 88 familles Jassanaises qui sont concernées et qui pourront bénéficier d'une baisse de charges locatives et ainsi d'une amélioration notable de leurs conditions de vie.
- La réhabilitation de ces bâtiments donnera également une image plus positive du secteur où ils sont implantés
- Il doit être tenu compte de ces travaux face à l'enjeu de la transition écologique et énergétique
- Ces travaux doivent, sur tout le territoire, obtenir la garantie des communes pour bénéficier des prêts de la Banque des Territoires. Ce mécanisme s'applique à tout le territoire et si nous ne sommes pas d'accord, il faudrait faire évoluer la législation en s'adressant aux députés et sénateurs.

Je m'adresse à plusieurs d'entre vous qui ont émis, à juste titre, des remarques sur les insuffisances de la maintenance et de l'entretien courant de SEMCODA pour son parc locatif. J'ai alerté le directeur M Perret sur ce sujet et ce dernier a proposé d'organiser une réunion avec la directrice de la gestion immobilière, la responsable d'agence et lui-même, en mairie de Jassans, pour améliorer les prises en charge des demandes d'interventions des locataires et cette réunion aura lieu le 10 juin. Pour ces différentes raisons, je propose de voter favorablement pour l'accord de notre garantie de l'emprunt qui permettra à SEMCODA de réhabiliter ces 88 logements.

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

M le Maire ajoute que ce sujet lui pose un problème de conscience : « jusqu'à présent nous nous sommes toujours opposés à garantir les emprunts sollicités par SEMCODA ou les autres bailleurs sociaux, pour la création de logements neufs. En l'occurrence, il s'agit ici de réhabiliter des logements sociaux anciens qui sont occupés par des locataires Jassanais et cette délibération prise en octobre dernier empêche toute réhabilitation de ces logements. Après mûre réflexion, il est difficile de priver 88 familles d'une réhabilitation de leur logement pour vivre dans de meilleures conditions, en refusant cette garantie. Je reviens donc à titre personnel sur ma décision prise en 2023 d'opposition à cette garantie et je vous donne la parole pour vous exprimer sur ce sujet. »

Mme Allain-Monnier indique qu'elle est pour donner cette garantie. Les gens sont déjà en place, cela n'ajoute pas de logements sociaux, je suis pour restaurer l'ancien et qu'on arrête un peu de construire du neuf.

M le Maire indique que M Perret le directeur de SEMCODA qui est maire d'une commune de Viriat, nous a indiqué que Mme la Préfète s'était étonnée de notre décision de refus de cette garantie. D'après elle il n'y avait pas gros risque de garantir de tels emprunts.

Mme Reix apporte une précision : « certains d'entre vous s'étaient inquiétés d'une possible vente de ces logements à l'issue de la réhabilitation. J'ai interrogé M Perret qui a indiqué que ces logements n'étaient pas destinés à la vente et qu'il voulait améliorer le patrimoine SEMCODA sur la commune et que la décision nous appartient lorsqu'il y a vente de logements sociaux. Si l'on refuse, les logements ne se vendent pas. C'est donc aussi une garantie pour nous de voir ces logements conservés en bon état dans le parc social de notre commune.

M le Maire demande au conseil de revenir sur cette décision du mois d'octobre, et précise que chacun est libre de décider autrement et de voter en son âme et conscience.

M Laumain est bien d'accord sur cette réhabilitation mais ajoute que SEMCODA encaisse les loyers, au moment de réparer, on n'a pas d'argent, et on en est toujours sur le problème de la gestion de SEMCODA qui a été et qui est encore calamiteuse, et aujourd'hui ils touchent les loyers. Quand la commune a réhabilité l'immeuble du TA, nous avons financé les travaux, nous allons mettre 10 ans pour un retour sur investissement, alors que pour eux il faut notre aide, et ce n'est pas normal qu'ils encaissent et que c'est aux communes de garantir, jusqu'au jour où il y aura un « couac » et c'est la commune qui paiera. Il y a 4 ans SEMCODA s'est trouvé en difficulté, heureusement qu'ils ont réévalué les actifs, sinon c'était le dépôt de bilan. C'est quand même dangereux.

M le Maire répond qu'il est bien au courant de tout cela, et la gestion actuelle de SEMCODA n'est pas celle des années antérieures.

Mme Allain Monnier indique que c'est une société d'économie mixte, il ne faut pas oublier qu'il y a la Caisse des Dépôts et Consignations qui est actionnaire. Elle se rend chaque année à l'assemblée générale et elle ne se voit pas y retourner si nous n'acceptons pas cette garantie. Que l'on n'accepte pas de nouveaux programmes, d'accord, car nous avons beaucoup de logements sociaux mais là c'est justifié.

Mme Reix ajoute que le Département et une caisse spécifique peuvent venir au secours des bailleurs sociaux pour soutenir l'action. La Loi est ainsi faite, mais Il faut bien distinguer la construction de nouveaux logements et la réhabilitation.

M Bernon demande si les locataires ne verront pas leur loyer augmenter.

Mme Reix indique que les loyers ne seront pas modifiés en fonction de cette réhabilitation, ils restent les mêmes, s'applique juste le pourcentage annuel d'augmentation des loyers encadrée par l'Etat. Il n'y aura pas d'augmentation liée à ces travaux.

COMMUNE DE JASSANS RIOTTIER 01480

M Brize indique qu'il a aussi le cas de conscience, il avait suivi le refus lors du vote d'octobre, il y a une valorisation des biens à venir et pour les locataires les coûts de l'énergie vont baisser.

Mme Reix ajoute que c'est bien en pensant à ces locataires là qu'elle voulait revenir sur la décision de refus prise en octobre. Cela lui paraît essentiel.

M Zwisler indique qu'il était contre, mais après réflexion et l'amélioration du bien-être de ces citoyens Jassanais, exceptionnellement il votera pour, mais il ne votera jamais pour autre chose que de la réflexion pour le bien-être des Jassanais.

Le conseil à l'unanimité :

- ANNULE la délibération du conseil municipal n°2023.10.09 du 17 octobre 2023 ;
- DECIDE de donner sa garantie financière à SEMCODA, pour l'emprunt projeté de réaliser pour la réhabilitation de plusieurs logements sur la commune, comme exposé ci-dessus.

Mme Reix remercie le conseil pour avoir changé de position et voté pour cette garantie.

2024.05.07 SOCIETE IMMOBILIERE RHONE-ALPES – DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNTS

M le Maire donne lecture du courrier reçu le 10 avril dernier, la société Immobilière Rhône-Alpes, basée à Lyon, nous informe qu'elle s'est portée acquéreur de 7 logements locatifs intermédiaires dans l'immeuble construit par Edouard Denis au 42 rue Hector Berlioz sur la commune.

Cette Société Anonyme d'HLM, bailleur social, sollicite la commune pour garantir la totalité du prêt pour financer les 7 logements locatifs intermédiaires, d'un montant d'environ 1 165 000€ ; en contrepartie la commune disposerait de 20% de droits de réservation sur ces logements.

M le Maire demande de prendre position sur cette garantie d'emprunt.

Il ajoute qu'en ce qui le concerne, il ne donne pas son accord.

Le conseil, à l'unanimité, DECIDE de ne pas donner la garantie financière à cette société Immobilière Rhône-Alpes, pour l'achat de 7 logements locatifs intermédiaires dans l'immeuble construit par Edouard Denis au 42 rue Hector Berlioz sur la commune.

Informations diverses :

M Colombier : « Pouvez-vous me dire le nombre de bornes électriques prévues et leur implantation »

M le Maire répond qu'il s'agit d'une borne avec 4 branchements dans le parking de covoiturage et petit à petit d'autres seront installées ailleurs dans Jassans.

M le Maire rappelle que le dimanche 9 juin auront lieu les élections européennes et qu'il compte sur la présence des conseillers.

Le samedi 15 juin, la fête « terre de jeux 2024 » se déroulera dans Jassans pour se terminer au parc de loisirs.

La séance est levée à 20 heures.

Jassans-Riottier, le 10 juin 2024.

Jean-Pierre REVERCHON

Maire



