

Compte-rendu du conseil municipal du 30 août 2017

Conseillers et conseillères Présents : Laetitia BREYSSE - Joseph CHANAL - Marie-Hélène CHAPUIS - Thierry DEFAY - Jacky FERRET - Teddy GARDES - Pierre GENTES - Virginie LAFFONT- Bernard MARTIN - Chantal REYNAUD

Conseillers et conseillères absents : Alain SABATIER

Secrétaire de séance : Laetitia BREYSSE

Copie : Florence GIROUD (Secrétaire de mairie)

Ordre du jour :

- 1) Institution d'un droit de préemption communal sur terrain "Jamon" pour les tranches 2 et 3 du lotissement Préchaud route de St Julien.
- 2) Versement subvention exceptionnelle à l'association des parents d'élève de l'école publique.
- 3) Le point sur la réflexion en cours sur le dossier « économie d'énergie et isolation thermique » à la salle polyvalente de Laussonne
- 4) Le point sur le projet du futur cheminement piétonnier « entre le centre du village de Laussonne et l'école publique route de St Julien». Réunion du 5 septembre 2017 à 18h00 à la mairie.
- 5) Le point sur le dossier démolition immeuble "la Freydeyre" de l'OPAC
- 6) Terrain multisports pose d'une tranche supplémentaire de filet de protection
- 7) Projet de SCOT du Pays du Velay
- 8) Révision éventuelle du prix de vente pour les 3 terrains du haut sur le lotissement des Coustilles
- 9) Divers

1) Institution d'un droit de préemption communal sur terrain "Jamon" pour les tranches 2 et 3 du lotissement Préchaud route de St Julien.

Des particuliers discutent directement avec la propriétaire des parcelles ZD 522 (Jamon Renée) et ZD525 (JAMON Michèle) pour l'acquisition en direct de parcelles de terrain selon leur convenance dans la périphérie des 11 lots de la tranche n°1.

Quelques exemples :

- Une nouvelle parcelle a été acquise par Jamon Julien et Marie Barral (138 m2).
- Une nouvelle parcelle a été acquise par Jamon Lisa et Laurenson Emeric (183 m2).
- D'autres propriétaires pourraient faire la même chose sans que la commune puisse contrôler ces transactions (propriétaire de la parcelle ZD323). Cela pourrait remettre en cause la cohérence du projet d'aménagement d'ensemble de la zone en liaison avec les futures tranches n° 2 et n° 3 qui se positionnent dans le prolongement des terrains actuels de la tranche n° 1.
- Formule n°1 : Instituer un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de Laussonne sur l'ensemble des parcelles cadastrées ZD525 et ZD522. Instituer un tel droit est indispensable pour préserver une cohérence d'ensemble du projet d'aménagement de la tranche n° 1 déjà réalisée avec les tranches n° 2 et n° 3 à venir.
- Formule n° 2 : Etablir une convention entre les parties. Toutefois cette formule avait été évoquée il y a quelques années mais n'avait abouti car les propriétaires voulaient vendre la suite du programme (tranche 2 et 3) à l'horizon de 3 à 4 ans après la première tranche.
- Après en avoir délibéré le conseil municipal décide unanimement d'instituer un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de Laussonne sur l'ensemble des parcelles cadastrées ZD525 et ZD522. Le propriétaire de parcelle ZD 525 et celui de la parcelle ZD 522 peuvent diviser leur parcelle et vendre librement tel ou tel terrain qui en est issu et ainsi remettre en cause l'intérêt public défendu par la collectivité.

2) Association des parents d'élèves de l'école publique

Le montant de la participation des communes de Freycenet-Latour (240 € pour un enfant) et de Moudeyres (2250 € pour 5 enfants) ne sont plus versées, pour la première fois, sur le compte bancaire de l'association des parents d'élève de l'école publique (APE) mais sur les comptes de la commune pour ce conformer à la réglementation.

L'APE assurera ses dépenses habituelles pour l'année scolaire 2017-2018. M le maire propose d'attribuer une aide financière d'un montant de 2500 € sur le budget 2017 de la commune pour compenser ce manque à recevoir.

- Après en avoir délibéré le conseil municipal donne unanimement son accord.

3) Le point sur la réflexion en cours sur le dossier « économie d'énergie et isolation thermique » à la salle polyvalente de Laussonne

Lors du conseil du 20 juillet 2017, il a été décidé de demander au BE de faire une présentation du rapport qui tienne davantage compte des enjeux (économie de consommation d'énergie de l'ordre de 2000 à 2500 € annuel), faire des propositions de solutions hors formule du double flux, présenter un texte adaptée au dossier de demande de subvention financière. Cela a été fait par mail par Alain Sabatier et Pierre Gentes.

A la date de ce jour, nous n'avons pas encore reçu de retour du BE AVP Ingénierie qui va être relancé.

- M le maire va organiser, dès que possible, une réunion en mairie pour obliger le BE à fournir les éléments indispensables (voir ci-dessus) pour faire déboucher ce dossier.

4) Le point sur le projet du futur cheminement piétonnier « entre le centre du village de Laussonne et l'école publique route de St Julien».

Une réunion de concertation initialement prévue en date du mardi 5 septembre 2017 à 18h00 à la mairie de Laussonne pour travailler sur la réalisation de ce cheminement avec les propriétaires riverains de la RD49 côté gauche en montant entre la caserne des pompiers et l'ensemble "école/crèche" qui se situe au n° 21 route de St Julien, ne s'avère plus nécessaire. Comme suite à l'invitation des propriétaires concernés (Antoine Gerphagnon – Jacques Reynaud et Annie Gérentes) des contacts téléphoniques ou directes ont permis de regarder comment, chacun en ce qui le concerne, il est possible de matérialiser un cheminement piéton (1,4 m de large environ) sachant que l'on ne connaît pas les limites de manière précise entre le domaine de la voirie et le domaine privé.

Contact avec Jacques Reynaud du 16 août 2017 à 16h00 : Un accord est possible avec la commune pour mettre en œuvre un processus de cession d'une partie de la parcelle cadastrée AN45 correspondant à environ 30m2 et la coupe de l'arbre en limite de la RD49.

Echange avec Antoine Gerphagnon du 28 août 2017 pour tirer la conclusion que le cheminement peut se réaliser sur l'emprise d'accotement de la RD49 sans empiéter sur la parcelle riveraine. En effet, la limite de propriété est actuellement délimité par une cloture avec des piquets ciments existants couvert par des arbres qui feront l'objet d'un élagage. Le propriétaire des Ets Reynaud estime, à juste titre pour raison de communication commerciale, que son établissement mériterait d'être mieux vue depuis la route.

De son coté Annie Gérentes n'est pas concernée car il y a largement la place de réaliser le cheminement sur l'accotement existant de la RD49.

M le Maire informera le service de l'ingénierie du conseil département pour son conseil dans le montage de la consultation mais aussi pour l'associer à cette mise en œuvre dans la mesure où les travaux impactent un accotement de route départementale (RD49) même dans le village, domaine de responsabilité de la commune.

- Le conseil municipal demande à M le Maire de lancer le processus de consultation et de réalisation des travaux après finalisation de l'accord avec Jacques Reynaud sur la parcelle AN45.

5) Le point sur le dossier démolition immeuble "la Freydeyre" de l'OPAC

M le maire rappelle les derniers éléments du dossier :

Le dossier PDO4311517P0001 a été déposé en mairie le 20 juillet 2017 .

Le conseil municipal a délibéré le 20 juillet 2017 pour autoriser M le Maire à donner un avis négatif à cette demande au motif que cette demande n'est pas en conformité avec la délibération du 23 mars 2017 qui demandait à l'OPAC des travaux de contrepartie pour maintenir le potentiel d'accueil de nouvelles familles.

Ce dossier a été transmis à l'instruction le 24 juillet 2017. Un délai de 3 mois est retenu. La notification de la décision à l'OPAC doit intervenir avant le 27 octobre 2017.

Comme suite au conseil municipal du 20 juillet 2017, M le maire transmet une lettre à M le Directeur de l'OPAC (Jacques Chevaux) pour l'inviter à venir présenter sa vision du dossier devant le conseil municipal. Par lettre du 24 août 2017 M le Directeur de l'OPAC confirme sa présence devant les élus du conseil municipal du 30 août 2017 à 19h00.

5-1) En préambule à cette réunion, M le Maire fait une déclaration afin de donner au débat un cadre précis.

dans sa lettre du 24 août 2017 (qui fait suite à ma lettre du 22 août 2017) le Directeur de l'OPAC mentionne que la position du conseil municipal de Laussonne de mars 2017 (délibération du 23 mars 2017) est en contradiction avec celle de juillet 2017 (délibération du 20 juillet 2017).

M le maire insiste pour dire cela que ce n'est pas exact et estime que c'est l'OPAC qui met en place une nouvelle politique d'investissement sur le département de la Haute-Loire depuis quelques années. Le contexte dans lequel ce dossier se présente doit être précisé.

M le maire a rencontré pour la première fois le nouveau Directeur de l'OPAC lors de l'assemblée générale du CAUE du 30 juin 2015 par l'entremise de l'ancien directeur de l'OPAC (Bruno Mahinc) partant à la retraite.

Dans les années 2008-2009, la commune de Laussonne et l'OPAC ont travaillé ensemble sur un projet de construction d'un immeuble avec au rez de chaussée une boucherie charcuterie (investissement de la commune) et de 2 appartements à l'étage (investissement OPAC) sur la place de l'église à Laussonne. Le projet a été abandonné début 2010 à la demande de la commune qui ne pouvait pas arriver à un niveau de loyer (450 € mensuel) accepté par le

professionnel (A Perrin). La raison c'est le niveau insuffisant de l'aide du FISAC entre autres. Il y avait une difficulté plus réglementaire que la commune ne pouvait supporter.

M le Maire rappelle que lors de la réunion du 15 février 2017, il a été surpris par le nouveau dialogue qui n'était pas celui auquel il était habitué avec la direction précédente de l'OPAC. Il ajoute avoir gardé pour lui cette nouvelle impression et mis un peu de temps pour comprendre que les propos de la nouvelle direction de l'OPAC annonçaient une nouvelle politique. C'est ainsi que la rédaction de la délibération du 23 mars 2017 est imbibée par la relation avec l'OPAC d'alors. M le Maire rappelle que la délibération du 23 mars 2017 la commune de Laussonne accepte le principe de la démolition de cet immeuble car depuis au moins une vingtaine d'années (4/14 logements en 2008, idem en 2017) les appartements sont très difficiles à louer (accès compliqué à cet immeuble, terrain vague privé totalement délabré juste en face, etc.). Dans cette même délibération, la commune demande à l'OPAC d'investir dans la construction de 2 ou 3 appartements dans le centre-bourg (visite sur site avec l'OPAC du 15 février 2017) et 2 ou 3 pavillons dans le village plutôt destinés à des familles avec des enfants.

M le maire poursuit en ajoutant que l'OPAC n'a pas tenu compte de la demande de la commune et a immédiatement lancé le processus de démolition de cet immeuble par le canal de la préfecture. Sans concertation avec la commune, l'OPAC a contraint les derniers locataires à quitter les lieux rapidement. Ce processus a donné l'impression d'un passage en force ce qui n'est pas la bonne méthode.

C'est dans ce contexte que M le Maire a sollicité une nouvelle rencontre avec la Direction de l'OPAC qui s'est tenue en date du 10 juillet 2017 à 9h30 au Puy en Velay pour confirmer une nouvelle fois que la commune de Laussonne demande une nécessaire « contrepartie » à cette démolition sous forme d'un programme d'investissement de l'OPAC défini dans la délibération du 23 mars 2017.

Après les échanges du 15 février 2017 et du 10 juillet 2017 M le Maire s'inquiète car il lui semble que l'OPAC abandonne la mission de base habituellement confiée à un opérateur du logement social. Une telle mission est de produire une offre de logement avec une répartition équilibrée dans tous les territoires y compris ruraux. Ainsi, l'OPAC comme d'autres bailleurs sociaux s'inspirent du modèle centralisateur (il y a de nombreuses lois qui y aident) voulus par le pouvoir exécutif et législatif que dénoncent les élus ruraux.

M le maire fait remarquer que le dialogue entre la commune et l'OPAC a toute sa place en ajoutant qu'il espère que l'OPAC a encore de la marge pour orienter sa stratégie vers moins de centralisation et plus d'équilibre entre les territoires.

5-2) Intervention de M Chevaux à travers les éléments de communication suivants :

Il précise que l'OPAC est ouvert au dialogue et ne cherche pas de passage en force dans ce dossier.

Il ajoute que la politique de l'OPAC n'a pas changé et que la démolition de l'immeuble la Freydeyre est inscrite dans les tables de l'OPAC depuis 2011.

Le département de la Haute-Loire (comme d'autres) fait partie des départements dits « détendus » au plan de l'offre en logements sociaux (trop de logement vacants par manque de candidats à la location). Le taux de vacances est de 13% dont 3% de turnover soit un taux de vacances réelle de 10%

Augmentation du coût de la construction du fait du poids des normes. Ce coût est élevé en Haute-Loire.

L'OPAC doit avoir une bonne gestion de ses comptes et de son bilan.

La projection financière de l'OPAC montre la fragilité de l'entreprise.

Pour tout investissement dans la construction la CDC impose un schéma d'équilibre (schéma de rentabilité). Le CDC refuse les projets si elle estime que la rentabilité n'est pas démontrée (ex : le projet de construction de pavillons réalisé à St Germain Laprade, il y a 4 ans, serait refusé aujourd'hui).

5 régions en France dites en « offre de logement détendue » ont présenté un manifeste à l'état pour l'alerter sur le risque de l'offre de logement sociaux en France.

Le rapport de l'observatoire de la demande sur la Haute-Loire donne des données de 2012 à nos jours inquiétantes au regard de la vacance de logement.

Sur les années 2016-2017, l'OPAC aura démoli 220 logements en Haute-Loire.

Les logements de l'OPAC sont soumis à la baisse de l'APL (ce qui est absurde sur le logement social alors que les montants du loyer sont encadrés).

L'OPAC effectuera des travaux sur l'immeuble les Bouleaux pour donner l'image d'un accueil plus avantageux et plus moderne.

La question de l'avenir du terrain « la Freydeyre » propriété de l'OPAC a été posée : après démolition, le terrain est remis en état et deux plateformes seront réalisées pour s'adapter à la pente.

Pourquoi ne pas faire de cet espace une plateforme pour réaliser deux lots à la construction ?

Les élus ont entendu les arguments de l'OPAC et ont pu échanger mais sans amener l'OPAC à réaliser un projet d'investissement (construction d'appartements ou de pavillons) sur Laussonne.

Ils n'ont pas changé d'avis par rapport à l'avis défavorable donné à la demande de démolition de l'immeuble.

Les élus souhaitent que toutes les pistes relatives à « un avenir » pour cet immeuble (vente, transformation, démolition, etc..) soient examinées avant de prendre une décision définitive.

En toute logique une réponse devrait être donnée avant le 27 octobre 2017.

6) Terrain multisports pose d'une tranche supplémentaire de filet de protection.

Le conseil municipal du 20 juillet 2017 constate que le filet de protection sur un seul coté (5 m de hauteur) ne suffit pas pour empêcher la projection de ballons sur le domaine occupé par M Fontanay. Conformément à la demande de Thierry Defay, M Greze propose un devis de fourniture et de pose d'un filet d'arrêt sur les cotés et au dessus de l'ensemble de la structure pour un montant de 26916,00 €HT

M le maire propose d'installer ce dispositif sur 1/3 seulement de la structure soit sur les 8 premiers mètres (sur les deux cotés et au dessus) pour réduire la facture dans la même proportion. En effet, si des ballons devaient encore contourner ce nouveau dispositif de protection, il y aurait probablement une autre intention du joueur, mais c'est une autre question.

► Le conseil municipal demande à Joseph Chanal de solliciter une entreprise locale (Charreyron) pour réaliser la structure correspondante sans toucher la structure en place fournie et installée par GPE.

7) Projet de SCOT du pays du Velay

M le Maire informe le conseil municipal que le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays du Velay est en ligne sur le site : www.paysduvelay/scot/arret et que les conseillers doivent en prendre connaissance afin de pouvoir se prononcer dans un délai de 3 mois.

► L'avis du conseil municipal sera communiqué définitivement lors du prochain conseil municipal.

8) Révision éventuelle du prix de vente pour les 3 terrains du haut sur le lotissement des Coustilles

Les trois terrains du haut sont proposés au prix de 28 €/m². Le lot n° 12 a une superficie de 2063 m², le lot n° 11 a une superficie de 2162 m², le Le lot n° 10 a une superficie de 1880 m².

Une candidate très sérieuse à l'acquisition souhaiterait acquérir le lot n° 10 mais estime le prix est excessif (28 x 1880 = 52640 €) au regard de l'emprise possible au sol pour la construction.

Depuis plus de 5 ans maintenant (délibération du 29 juillet 2011) aucune vente n'a été réalisée sur la partie haute du lotissement qui est beaucoup plus escarpée. Il n'en reste pas moins que les terrains du haut sur le site des Coustilles offrent un point de vue exceptionnel.

Le conseil municipal doit s'interroger sur la révision éventuelle du prix de vente de ces trois terrains car il ne sert à rien de conserver des terrains qui ne se vendent pas.

Nous pourrions déterminer un prix forfaitaire pour une parcelle qui présente : une partie utile à la maison (emprise des murs et espace d'occupation) et une partie faite uniquement de talus.

Tout en rappelant que l'originalité de ces parcelles est le point de vue exceptionnel sur l'espace environnant. C'est ainsi que nous pourrions dire que la partie utile est estimée à 50 €/m² (1) et la partie en talus est estimée à 10 €/m².

Lot n° 10 : partie utile 550 m² environ (27500 €) et la partie talus 1380 m² environ (13800 €) se qui ferait un total de 38800 €.

Lot n° 11 : partie utile 550 m² environ (27500 €) et la partie talus 1612 m² environ (16120 €) se qui ferait un total de 40396 €.

Lot n° 12 : partie utile 550 m² environ (27500 €) et la partie talus 1513 m² environ (15130 €) se qui ferait un total de 39604 €.

Lot n° 10 (1880 m²) qui passerait du prix initial de 1880 x 28 = 52640 € au prix forfaitaire de : 41300 €

Lot n° 11 (2162 m²) qui passerait du prix initial de 2162 x 28 = 60536 € au prix forfaitaire de : 43620 €

Lot n° 12 (2063 m²) qui passerait du prix initial de 2063 x 28 = 57764 € au prix forfaitaire de : 42630 €

(1) La plateforme qui a été réalisé par la commune apporte une plus-value supplémentaire au site.

► Après en avoir délibéré le conseil municipal donne unanimement son accord.

9 - Divers

9-1) Réunion CLECT du 12 septembre 2017 à la Comcom (Chantal et Thierry).

Cette réunion est très importante (nous en avons déjà parlé)

9-2) Diffusion dans les jours qui viennent du bulletin d'info de septembre et d'un flyer du CAUE.

Fin de réunion 23h00

Maire
Pierre GENTES