



COMPTE RENDU SOMMAIRE DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 OCTOBRE 2021

La réunion a débuté à 20h30 sous la présidence de Mme Nathalie BREEMEERSCH, le Maire

Présents : Mme Nathalie BREEMEERSCH, M. Emmanuel MACÉ, Mme Sandrine DELBE, M. Gwenaël JAHIER, Mme Brigitte LE MAIRE, M. Pascal PHILIPPE, Mme Virginie CARLIER-FOLCH, M. Arnaud BOUQUET, M. Alexandre HERICHER-LANNEL, Mme Christine DEPARROIS, M. Cyril AUBLE, Mr Michael MARTIN, Mme Gwenaëlle PIERRE, Mme Valérie GOMINON, M. Daniel DUCHE, M. Philippe MAURISSE, Mme Sandrine JOURDIN.

Absent :

Procuration : Mme Marylène DUBOIS à Mr MACÉ Emmanuel
Mr David GONZALEZ à Mr Gwenaël JAHIER

Secrétaire de séance : Mme Virginie CARLIER-FOLCH

APPROBATION DES CONSEILS MUNICIPAUX PRÉCÉDENT

Madame Le Maire, propose au conseil d'approuver le compte rendu du conseil municipal du 4 septembre 2021.

Le conseil n'ayant pas d'observation à formuler, le compte rendu est approuvé à l'unanimité.

DEMISSION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL ET INSTALLATION D'UN NOUVEAU CONSEILLER

Madame Brigitte BOVE, conseillère municipale a présenté, par lettre recommandée reçue en mairie le 09 septembre 2021, sa démission de son poste de conseiller municipal. Monsieur le Préfet de l'Eure a été informé de cette démission en application de l'article L.2121-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En application de l'article L 270 du code Electoral, « le candidat venant sur une liste immédiatement après le dernier élu est appelé à remplacer le conseiller municipal élu sur cette liste dont le siège devient vacant pour quelque cause que ce soit ».

Madame Brigitte BOVE a été élue sur la liste « Igoville, un projet commun », le suivant de cette liste, Monsieur Michaël MARTIN, est appelé à remplacer le conseiller démissionnaire et est installé conseiller Municipal.



Il s'agit pour la mairie d'adhérer au service de médecine préventive du Centre de gestion de la Fonction Publique Territoriale de l'Eure.

Le service Médecine du Centre de gestion de l'Eure est composé d'une équipe pluridisciplinaire.

Les agents des collectivités et établissements bénéficient d'un examen médical périodique au minimum tous les deux ans, ou 5 ans en fonction des décrets en vigueur.

Le médecin du service de médecine préventive définit la fréquence et la nature de ces visites médicales. Ces visites présentent un caractère obligatoire.

La collectivité ou l'établissement s'engage à fournir au médecin toutes les informations lui permettant d'établir l'état de compatibilité entre l'état de santé de l'agent et les missions indiquées sur la fiche de poste actualisée, nominative. La liste des agents devra être mise à jour, au fur et à mesure de l'année, par la collectivité ou établissement.

Observation : Auparavant, c'était un médecin de ville de Pont de l'Arche, Le Dr PLANTROU qui assurait la médecine préventive auprès des agents de la commune. Il est parti à la retraite ; depuis 2 ans, nous avons une convention avec le CDG.

La présente convention sera valable entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2026, soit une durée de 5 ans. Elle annulera et remplacera toute convention antérieure.

Elle pourra faire l'objet d'une reconduction sur une période de 5 années et ce, à l'initiative de la collectivité ou de l'établissement, par avenant de reconduction dûment signé par l'autorité territoriale, avenant dont un modèle sera adressé par le Centre de gestion dans un délai de 6 mois avant la fin de la durée initiale, soit à compter de juin 2026.

De manière générale, la présente convention pourra être dénoncée, par lettre recommandée avec accusé de réception, par chacune des parties, en respectant un délai de préavis fixé à deux mois.

Question :

Daniel DUCHÉ : Les agents sont-ils contents du service ? Ils doivent aller à Evreux ? Sur leur temps de travail ?

Madame le Maire : Oui, les rendez-vous ont lieu sur le temps de travail et les agents sont remboursés de leurs frais kilométriques, pour celui qui utilise son véhicule personnel. Les agents y vont à plusieurs et s'attendent. Cela ne semble pas poser de problème.

Le conseil municipal décide :

- **D'autoriser** Madame le Maire à signer la convention à intervenir avec le Centre de Gestion de l'Eure et ce, conformément à l'exemplaire exposé ci-après
- **D'autoriser** Madame le Maire à procéder à toutes formalités afférentes



POUR : 19

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

NOMINATION D'UN REPRESENTANT AU COMITÉ DE PILOTAGE NATURA 2000 DE LA VALLÉE DE SEINE AMONT.

Madame Le Maire rappelle qu'il est demandé le renouvellement des représentants au comité de pilotage des sites Natura 2000 de la vallée de Seine AMONT.

Madame Le Maire rappelle au conseil municipal ce qu'est Natura 2000 : C'est un réseau de sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. Le réseau Natura 2000 est constitué d'une mosaïque de sites naturels, terrestres et marins. Il vise à assurer les conditions d'existence à long terme d'espèces et habitants particulièrement menacés.

Natura 2000 vise à concilier la préservation de la biodiversité et le développement durable des activités humaines.

En France, la démarche Natura 2000 s'appuie sur la concertation pour conduire à une contractualisation des actions et la mise en œuvre de projets territoriaux, afin de concilier les enjeux de la vie économique du territoire et les enjeux environnementaux.

La collectivité est concernée par les sites Natura 2000 la vallée de Seine AMONT ; un COPIL doit se réunir d'ici la fin de l'année 2021.

Le comité de Pilotage (CoPil) est l'instance de gouvernance, d'orientation et de suivi qui rassemble les élus et les acteurs locaux concernés par les sites.

Pour le bon déroulement de ce COPIL, il est nécessaire que le représentant élu pour chaque collectivité ainsi que son suppléant, soient nommément désignés par le conseil municipal avant la mi-octobre 2021.

Monsieur HERICHER-LANNEL s'est proposé candidat comme titulaire et Madame GOMINON Valérie comme suppléante.

Le conseil municipal décide :

De Désigner Monsieur HERICHER-LANNEL comme titulaire et Madame GOMINON Valérie en suppléante.

POUR : 19

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0



VENTE DU 23 RUE DU HUIT MAI

Madame Le Maire informe le conseil municipal de la réflexion de la commune, sur la vente du bien situé 23 rue du Huit Mai, cadastré A 554 d'une contenance de 1347 m².

Ce bien a longtemps été mis en location apportant une recette à la commune. La maison a été achetée par la commune dans les années 90 ; elle nécessite d'important travaux de rénovation. Elle ne répond plus aux attentes des locataires et surtout ne répond pas aux normes d'isolation énergétique imposées aux propriétaires de biens loués. Après avoir réalisé les différents diagnostics en lien avec L'Agglomération Seine-Eure, une estimation des travaux à engager s'élevait à près de 150 000 € pour remettre les logements aux normes.

Madame le Maire a été contactée l'an dernier, par le Logement Familial de l'Eure, entreprise sociale pour l'habitat, qui depuis travaille depuis plusieurs mois sur une étude de faisabilité, pour un investissement sur notre commune.

L'avant-projet a été présenté par Mr Pascal **DISSE**, directeur général chez LFE, aux conseillers municipaux lors d'une réunion de travail, avec une présentation de l'architecte de l'agence ARTEFACT Rouen.

Mme COLOMBEL, responsable du pôle maîtrise d'ouvrage, travaille depuis plusieurs mois sur un avant-projet, pour un dossier de financement à déposer au service Habitat de l'Agglomération Seine Eure avant le 15 octobre.

Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment comprenant 8 logements et la rénovation de la bâtisse actuelle, comprenant 4 logements :

7 appartements T2 de 50 m²

5 appartements T3 de 65 à 70 m², avec un stationnement prévu de 12 places de parking.

Les différents diagnostics révèlent un état de l'existant présentant de fortes contraintes : des peintures au plomb, une toiture en fibre ciment amiante et une cuve enterrée entraînant une pollution des sols à l'entrée du terrain. L'opération de dépollution s'avère coûteuse : près de 120 000 euros de surcoûts.

C'est pourquoi, l'entreprise Logement Familial de l'Eure fait les deux propositions suivantes :

- Soit un achat du bien à 70 000 euros. Vu les contraintes du site : 120 000 euros de surcoût de dépollution et près de 130 000 euros de réaménagement et de mise aux normes du bâtiment existant.

- Soit un bail à construction : C'est un contrat par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail (50 ans la durée des emprunts).



Dans le cas d'un bail à construction, le preneur ou locataire s'engage à construire, réhabiliter ou améliorer des édifices sur le terrain du bailleur ou propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le locataire est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées.

Sandrine JOURDIN : Il s'agit des biens de commune et il s'agit de l'agent des contribuables.

Daniel DUCHÉ : 70 000 euros, c'est trop peu pour le contribuable.

Sandrine JOURDIN : La dépollution était estimée à 150 000 euros. Finalement, ce n'est que 120 000 euros. Donc non à 70 000 euros.

Valérie GOMINON : A-t-on un exemplaire d'un bail à construction ?

Nathalie BREEMEERSCH : Non, l'acte sera fait par un notaire. Si on regarde des exemples sur internet, certains baux sont pour une durée de 99 ans. Logement Familial de l'Eure propose 50 ans, la durée de leur emprunt.

Valérie GOMINON : quelles sont les garanties d'entretien sur le bien ?

Nathalie BREEMEERSCH : Si on prend l'option du bail à construction. On récupère le bien dans 50 ans et on a un droit de regard sur les attributions du logement, un élu participe aux commissions d'attribution. Les engagements seront bien notifiés dans l'acte notarié.

Daniel DUCHÉ : Je demande une garantie sur leur engagement.

Emmanuel MACÉ : Si les garanties ne sont pas là, le Maire n'est pas obligé de signer l'acte chez le notaire

Philippe MAURISSE : il n'a pas revu la question des parkings pour ajouter des places.

Nathalie BREEMEERSCH : Non

Emmanuel MACÉ : On a un projet qui dépollue le site. Il n'y avait pas les mêmes normes au moment de l'achat, la situation n'était pas la même à l'époque.

Valérie GOMINON : Peut-on voir avec un autre bailleur social ? Quel est votre avis Madame Le Maire ?

Nathalie BREEMEERSCH : J'ai entendu tout le monde. Je pense que c'est un beau projet.

Au terme d'un bail à construction, la commune retrouve la propriété entière de l'ensemble : le terrain et les bâtiments. Cela permet à terme de ne pas démunir le patrimoine de la commune.

Cette offre permet de faire rénover un bien de la commune, cela procure une offre de location manquante sur Igoville. La commune serait alors acteur de cette offre en valorisant un bien et en proposant la rénovation de 4 logements et la réalisation d'un projet de 8 logements neufs.

Je pense que le plus raisonnable c'est l'option du bail de construction. Le Service Habitat de l'Agglomération Seine Eure est favorable à ce projet. Mais pour cela, le dossier financier de Logement Familial de l'Eure doit être déposé avant le 15 octobre.

Nous n'avons pas de plan B : la commune ne peut pas se permettre de financer plus de 200 000 euros pour dépolluer le site. Nous n'avons pas de deuxième solution. Des voisins sont prêts à acheter le terrain pour éviter d'avoir une construction derrière chez eux, ce que je comprends ; mais que deviendra le bâtiment ? Et nous ne répondons pas alors au manque d'offre de location sur la commune. Je sais que la décision est difficile à prendre.



Valérie GOMINON : et la Mairie, est-elle toujours en vente ? On a l'impression que vous voulez vendre tous les biens de la commune. Il serait nécessaire de réfléchir sur l'ensemble des biens de la commune, faire un inventaire pour une projection de rénovations des biens de la commune. La Mairie pourrait être rénovée et mise en location. Le problème c'est qu'à une époque la commune a acheté de multiples biens et ne les a pas entretenus.

Virginie CARLIER : L'inventaire a été fait au début du mandat, avec l'association SOLIHA et les services du département, des diagnostics ont été faits pour la rue de Paris, l'ancienne mairie, le 23 rue du Huit Mai et le dernier logement inoccupé du presbytère ; nous avons des choix à faire. L'école a besoin de travaux de rénovation, les coûts sont importants.

Nathalie BREEMEERSCH : Et malheureusement, les éventuels acquéreurs qui voulaient installer un cabinet d'orthophoniste et de psychologue pour enfants ne donnent pas suite pour un problème d'accessibilité, de normes PMR.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

Vu le code Général des collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,
Vu la loi 95-127 du 8 février 1995, la consultation des services des domaines n'est pas nécessaire pour la vente d'un bien immobilier dans une commune de moins de 2000 habitants,

D'AUTORISER la vente au prix de 70 000 euros du bien immobilier situé 23 rue du Huit Mai et cadastré A 554 d'une contenance de 1347 m².

DE REALISER cette opération moyennant le prix de 70 000 € net vendeur payable au comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

POUR :

1

CONTRE :

18

ABSTENTION :

BAIL A CONSTRUCTION 23 RUE DU HUIT MAI

Vu le code Général des collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,
Vu la loi 95-127 du 8 février 1995, la consultation des services des domaines n'est pas nécessaire pour la vente d'un bien immobilier dans une commune de moins de 2000 habitants,

Vu les articles L. 251-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation.

D'AUTORISER un bail à construction pour le bien immobilier situé 23 rue du Huit Mai et cadastré A 554 d'une contenance de 1347 m² : pour une mise à disposition du terrain et du



bâtiment à titre gratuit, soit un loyer gratuit pour une durée de 50 ans. Le preneur LOGIS FAMILIAL DE L'EURE s'engageant à construire, réhabiliter ou améliorer des édifices sur le terrain du propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le preneur est ainsi propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est la commune qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, dans 50 ans.

DE REALISER cette opération de bail à construction par la signature de l'acte authentique.

DE LAISSER à l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire ainsi que les frais d'agence,

D'AUTORISER Madame Le maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération, et à finaliser et signer tous les documents y afférents notamment le compromis et ou l'acte de vente.

POUR : 14

CONTRE : 1

ABSTENTION : 4

QUESTIONS DIVERSES

- 1) Lors de la dernière séance de Conseil Municipal, Mr MAURISSE a évoqué la question de la publicité numérique installée au 4 Rue de Paris. Après renseignement auprès de la Préfecture, le nouveau panneau a bien été déclaré. Ce type de publicité n'est permis que dans les agglomérations de plus de 8000 habitants. Or pour l'Insee, la commune d'Igoville est considérée comme appartenant à l'agglomération de Rouen. Par conséquent ce type de publicité est légal.
- 2) Concernant les publicités sur les clôtures ajourées, la commune va travailler sur le sujet et faire un courrier auprès des annonceurs pour leur signifier que ce type d'affichage est illégal (recours à l'amiable). Cette démarche se fera en lien avec la Préfecture.
- 3) Madame Nathalie BREEMEERSCH a informé le conseil qu'un projet d'installation d'antenne téléphone avait été faite auprès des services de l'Agglomération Seine Eure. Son avis a été sollicité. Elle a émis un avis défavorable compte tenu de la dangerosité des ondes et de sa proximité avec des habitations ainsi que de la pollution visuelle du dispositif.



- 4) Réclamation sur la rue des Tourelles : Les riverains de la rue des Tourelles se sont plaints des derniers travaux réalisés par les services de l'Agglomération Seine Eure. Les modifications apportées à la voirie ont engendré des bruits lors du passage des véhicules et plus particulièrement ceux des camions. L'Agglomération Seine Eure a tenu compte des réclamations et a déposé une déclaration de travaux.
- 4) Le lundi 13 septembre 2021, l'entreprise VALECO est venue présentée aux membres du conseil municipal une proposition de projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur des parcelles dont la commune est propriétaire, à savoir les terrains situés à côté de la Salle du Fort. Rien n'a été décidé. L'idée était de réfléchir aux différentes possibilités. L'entreprise l'ayant contacté directement, Madame BREEMEERSCH a souhaité que ce type de proposition soit faite à l'ensemble du conseil, qui collectivement doit décider.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est close à 22h14.

Le Maire,
Nathalie BREEMEERSCH



