



PROCES VERBAL CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE PUBLIQUE DU 17 MAI 2022

SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL
DE BOIGNY SUR BIONNE

Président de Séance : Luc MILLIAT, Maire

Nombre de membres en exercice : 19

Quorum : 7

Date de la convocation : 10 mai 2022

Affichée le : 10 mai 2022

SECRETAIRE DE SEANCE : M. POINTET

PRESENTS :

Mmes : BROSSE, CONNAN, GAUTHIER, LEICKMAN, LEMERET, RIDET, RIDOU et VITOUX.

MM. : BERNIER, CLOUZEAU, COURTOIS, GBAGUIDI, LEVACHER, MAYARD, MILLIAT, POINTET, RICHOMME et SEVIN.

ABSENT EXCUSE :

Nom du Mandant	Nom du Mandataire
D. BARRY	V. VITOUX

Début 20 heures 10

Après avoir procédé à l'appel des conseillers et avoir constaté que le quorum est atteint, M. Le Maire demande un volontaire pour la mission du secrétariat de séance. M. Pointet se porte candidat.

M. Le Maire mentionne que le tirage au sort des noms des jurés d'assises pour 2023 a eu lieu en huis clos, les noms des jurés ne devant pas être communiqués.

M. Le Maire adresse ses plus sincères condoléances à M. Barry.

M. Le Maire communique les informations suivantes au Conseil Municipal :

- La mairie a découvert que des promoteurs immobiliers démarchaient des particuliers afin de leur acheter leur maison et leur proposaient des sommes astronomiques. Le but étant d'acheter plusieurs propriétés côte à côte, de démolir les maisons et de construire un immeuble d'une quinzaine de logements à la place. Il est très compliqué pour les communes de s'opposer à ces projets, car il n'est pas possible d'interdire une vente ou une démolition ; la commune perdrait en cas de procédure auprès du tribunal administratif. Il

refuse que les promoteurs décident du paysage urbain des communes. C'est aux élus de décider de la physionomie qu'ils souhaitent donner à la commune et aux habitants de la commune, en votant pour une équipe municipale, de décider s'ils veulent que la commune devienne une ville avec des immeubles ou pas. Ce n'est en aucun cas aux promoteurs de le décider. La municipalité va mettre tout en œuvre pour éviter que ce genre de chose se reproduise, mais pour cela elle a besoin des Boignaciens. Il demande aux habitants, qui ne sont pas vendeurs de leur bien et qui sont approchés par des promoteurs ou des investisseurs, de contacter la mairie (contact@boignysurbionne.fr). La municipalité a besoin des habitants sur ce sujet. L'ensemble du Conseil Municipal n'est pas d'accord avec ce genre de pratiques ni sur le fait que la ville soit défigurée par des promoteurs qui ne sont motivés que par le gain financier. C'est un nouveau phénomène qui arrive dans la métropole dont il ne veut pas. Si la mairie est prévenue suffisamment tôt, elle pourra peut-être stopper ces initiatives malheureuses.

Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 5 avril 2022.

Il a été adressé par courriel à tous les élus. Aucune remarque écrite n'a été formulée. M. Le Maire demande si les élus ont des commentaires.

PV du 5 avril 2022

➤ **Adopté à l'unanimité.**

Informations du conseil municipal sur les décisions du Maire prises dans le cadre des délégations consenties par le Conseil Municipal.

M. Le Maire fait état des décisions qu'il a prises dans le cadre des délégations consenties par le Conseil Municipal le 9 juin 2020, conformément à l'article L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales :

ENFANCE JEUNESSE

- ➔ Contrat de travail à durée déterminée avec **Mme BENZAOUAI Sarra-Amani**, pour assurer des missions d'ATSEM à l'école maternelle à temps complet, en remplacement d'agent en arrêt maladie, du 25 au 29 avril 2022.
- ➔ Contrat de travail à durée déterminée avec **M. CHAMAILLE Mathis** :
 - du 25 avril au 21 octobre 2022 à temps complet pour les missions liées aux périscolaires du matin, du soir et pause méridienne,
 - en qualité d'animateur formé à l'accueil de loisirs de Pâque 2022.
- ➔ Contrat de travail à durée déterminée avec **Mme TROUPILLON Eva** :
 - en qualité d'animateur formé à l'accueil de loisirs de Pâque 2022,
 - du 25 avril au 7 juillet 2022 à temps non complet pour les missions liées aux périscolaires du matin, du soir et pause méridienne.
- ➔ Contrat de travail à durée déterminée avec **Mme SERRET Janelle** en qualité d'animatrice en formation à l'accueil de loisirs de Pâque 2022.
- ➔ Contrat de travail à durée déterminée avec **Mme CONNAN Célia** en qualité d'animatrice en formation à l'accueil de loisirs de Pâque 2022.

- Contrat de travail à durée déterminée avec Mme **BOUDEAU Flavie** en qualité d'animatrice en formation à l'accueil de loisirs de Pâque 2022.
- Contrat de travail à durée déterminée avec Mme **CLEMENT Véronique** en qualité d'animatrice formée à l'accueil de loisirs de Pâque 2022.

RESTAURATION

- Contrat à durée déterminée entre **M. HORNBERGER Daniel** et la commune de Boigny-sur-Bionne, pour des missions liées au restaurant scolaire en remplacement d'agents en arrêt maladie pour la période du 4 avril au 3 juillet 2022.

ENTRETIEN

- Contrat à durée déterminée entre **Mme GAUCHER Corinne** et la commune de Boigny-sur-Bionne, pour des missions liées à l'entretien des bâtiments communaux du 11 au 15 avril 2022.

SERVICE TECHNIQUE

- Contrat à durée déterminée entre **M. DE CASTRO Melvyn** et la commune de Boigny-sur-Bionne, à temps complet pour des missions liées à l'espace vert du 25 avril au 29 juillet 2022.

2022-24. CONTRAT PLAN ETAT REGION – CONTRAT REGIONALE DE SOLIDARITE TERRITORIALE – MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE.

M. Levacher présente le dossier.

La Commune de Boigny-sur-Bionne bien que pourvue de plusieurs corps médicaux est en sous dotation en matière de généralistes, comme beaucoup d'autres communes dans le Loiret. En 2015, lorsque le Maire a évoqué son intention de restructurer le centre Bourg avec d'éventuels projets immobiliers, les deux médecins de la commune ont sollicité l'équipe municipale afin de pouvoir les intégrer dans le projet. En effet, ils souhaitaient pouvoir accueillir un troisième collègue ou à défaut former des internes dans de bonnes conditions.

La commune est signataire du Contrat Local de Santé. Elle souhaite lutter contre les inégalités sociales et territoriales en matière d'accès aux soins et surtout améliorer et adapter l'offre de soins sur son territoire.

Cette nouvelle structure permettra ainsi :

- de renforcer l'offre de soins de proximité existante avec le souci d'améliorer l'accessibilité à la santé,
- d'offrir sur un même lieu des prises en charge de soins, mais aussi de la Prévention et de l'Education à la Santé,
- de renforcer et optimiser des pratiques coopératives entre les praticiens afin de lutter contre les ruptures dans les parcours de soins.

Les médecins ainsi que les infirmiers ont la volonté d'adopter un statut SISA afin de mener ce projet de santé.

Les investissements consistent en l'acquisition d'un local nu en rez-de-chaussée puis d'effectuer des travaux intérieurs. La commune sera donc propriétaire du local aménagé qu'elle mettra en location au profit de la SISA.

Les montants prévisionnels de ces travaux ont fait l'objet d'une première estimation au cours du second semestre 2021.

Ils se composent ainsi :

- Acquisition du local : 427 110.00 € HT.
- Honoraires divers : 26 300.00 € HT.
- Travaux intérieurs : 163 000.00 € HT.
- Aléas : 20 000.00 € HT.

Total du projet : 636 410.00 € HT soit 763 692 € TTC.

Ce projet est inscrit au BP 2022 de la commune. L'acquisition du local nu devrait se faire en septembre 2022 pour ensuite démarrer les travaux intérieurs pour une livraison au cours du premier trimestre 2023.

Ces travaux seront donc financés en partie par une subvention de la Préfecture au titre du CPER et de la Région Centre-Val de Loire dans le cadre du Contrat Régional de Solidarité Territoire. La commune a inscrit un emprunt de 500 000 € au BP 2022 pour ses investissements (une partie de cette somme soit 300 000 € sera affectée à ce projet, mais la somme pourra être revue à la hausse en fonction du résultat de la consultation des entreprises pour les travaux intérieurs). Tous les travaux ont augmenté de 20 à 30 % selon les corps de métier. Le solde, lui, sera financé par autofinancement de la collectivité.

Considérant que ces travaux entrent dans la catégorie d'opérations éligibles au CPER et au CRST,

Considérant qu'il y a lieu de déposer une demande de subvention auprès de la Préfecture et de la Région Centre Val de Loire,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le projet d'investissement de la future MSP,
- d'approuver son plan de financement,
- de déposer les dossiers de demande de subvention.

M. Le Maire indique que la MPS est certaine d'avoir 3 médecins, 2 infirmières et un infirmier en pratique avancée. Il y a la possibilité d'accueillir un 4^{ème} médecin ou un interne.

M. Clouzeau demande pour quelle raison l'estimation des travaux a été faite en 2021 et pas au 2^{ème} trimestre 2022 afin de tenir compte de l'augmentation des matériaux.

M. Le Maire répond que le dossier a été monté en octobre 2021 bien avant le début des événements. C'est le problème quand il y a des demandes de subventions : le dossier aurait pu être refait, mais le budget a déjà été voté. Il précise que la montée des prix des énergies a été anticipée dans le budget (+ 30%). Le dernier chiffre connu pour la subvention est de 330 000 € sur un achat de 763 000 € TTC. Il préfère ne pas prendre en compte d'autres petites subventions tant qu'il n'y a pas la certitude de les avoir.

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 19

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-25. INVESTISSEMENTS 2022 – RECOURS A L'EMPRUNT A TAUX FIXE.

M. Bernier présente le dossier.

Pour financer son programme d'investissement 2022 et notamment la MSP, il est proposé au Conseil Municipal de recourir à un emprunt d'un montant total de 500 000 euros auprès du Crédit Mutuel dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant : 500 000 euros.

Durée : 20 ans.

Taux : 1,20 %.

Périodicité des échéances : annuelle.

Amortissement du prêt : échéances constantes (base de calcul taux fixe base 365 jours).

Déblocage des fonds : à la demande en une ou plusieurs fois : 10% avant le 31 juillet 2022 et le reste au plus tard avant le 27 décembre 2022.

Frais d'étude et d'enregistrement : 500 euros.

M. Bernier précise que le Crédit Agricole et la Caisse d'Epargne avaient été sollicités, mais que le taux était nettement au-dessus de celui proposé par le Crédit Mutuel.

M. Le Maire fait remarquer que les banques commencent à regarder l'état financier des communes lorsqu'elles les sollicitent pour des prêts, ce qui n'était pas le cas auparavant étant certaines d'être remboursées d'une façon ou d'une autre. La commune de Boigny-sur-Bionne est relativement bien placée -la dette a été renégoциée lors du précédent mandat- et a une capacité de désendettement très faible (3,5 ou 4 années) par rapport à la moyenne.

M. Courtois dit que l'encours de dette par habitant est un des plus faibles de la métropole : 421 € / habitant au 31/12/2021 et il sera d'environ 570 € / habitant fin 2022 avec le nouvel emprunt.

M. Bernier complète en disant que le stock de dettes est de 903 k€ au 1^{er} janvier 2022, auquel vont s'ajouter les 500 k€.

M. Le Maire ajoute que la dette des 900 k€ s'éteint dans 5 ans.

M. Clouzeau rappelle qu'il avait déjà demandé l'annuité par capital et intérêt pour le nouvel emprunt.

Mme Verdier répond que cela représente 28 268 € (22 000 € en capital et environ 6 000 € en intérêt la première année).

M. Le Maire souligne qu'il a été contrôlé que le montant de l'emprunt était supportable par rapport à la capacité d'autofinancement (C.A.F.). Le point bas financier pour la C.A.F. se situera en 2023. Cet emprunt était prévu, mais il reste une inconnue concernant l'impact des RH, avec une augmentation du point d'indice prévue par le gouvernement et la révision du RIFSEEP (régime indemnitaire des fonctionnaires de l'Etat). Cela devrait représenter une dépense supplémentaire d'environ 70 k€ sur le budget 2022.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser M. Le Maire à signer le contrat de prêt dont le projet est annexé à la présente délibération et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

Conseillers votants : 19
Voix POUR : 19
Voix CONTRE : 0
ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-26. BAIL PRECAIRE ENTRE LA COMMUNE DE BOIGNY-SUR-BIONNE ET MME GWENAELLE FAVIER POUR LA LOCATION DU LOCAL SIS 7 RUE DE VERDUN.

M. Courtois présente le point.

La Commune de Boigny-sur-Bionne est propriétaire du local situé 7 rue de Verdun qui a fait l'objet de travaux d'aménagement intérieurs et extérieurs, en vue d'être loué pour un usage exclusivement consacré à l'exploitation d'un commerce.

Ce local, d'une surface de 28 m², cadastré section A n° 166p comprend une zone recevant du public sur un seul niveau, un local sanitaire et un local technique.

A la suite de la dénonciation par Mme Vandeville de son bail précaire le 8 février 2018, Mme Gwenaëlle Favier, qui souhaitait exercer son activité de psychomotricienne, a manifesté son intérêt pour la location de ce local, par courriel en date du 25 avril 2018.

Un bail précaire appelé encore bail commercial dérogatoire a été signé, pour une durée d'un an, à compter du 23 mai 2018, renouvelé de 2019 à 2021, pour la même durée.

Aujourd'hui, il est proposé de renouveler avec Mme Favier ce bail pour une nouvelle durée d'un an à compter du 23 mai 2022.

Ce bail précaire dérogatoire est prévu par l'article L 145-5 du Code du Commerce.

Les conditions sont notamment les suivantes :

- Montant du loyer annuel du local fixé à 3 600 €, soit 300 € par mois, payable à terme à échoir, le 1^{er} de chaque mois.
- En sus du loyer, remboursement par le preneur au bailleur des taxes locales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Engagement du preneur d'assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et plus généralement d'assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives.
- Possibilité pour le preneur de résilier à tout moment, à compter du 6^{ème} mois, sous condition de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en respectant un préavis de deux mois.
- Pas de sous-location possible pour le preneur.
- Souscription par le preneur d'assurances responsabilité civile et Incendie-Explosions – Vol et dégâts des eaux.
- Aucun droit de renouvellement ni indemnité au profit du preneur.
- Résiliation de plein droit à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges et un mois après un commandement de payer, resté infructueux.

Le preneur est informé de la réalisation de travaux de construction d'un nouveau bâtiment, rue de Verdun, à partir de mai 2021 pour une durée prévisionnelle de 18 mois. Ces travaux sont susceptibles d'occasionner des difficultés d'accès, mais également des nuisances sonores.

M. Le Maire demande s'il est possible de passer en bail 3/6/9 ou en tacite reconduction.

M. Levacher répond que Mme Gwenaëlle Favier préférerait rester sur ce fonctionnement, n'étant pas sûre de pouvoir continuer à travailler dans le local à cause des travaux environnants prévus.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer avec Mme Gwenaëlle Favier le renouvellement du bail précaire dérogatoire à l'article L145-5 du Code du Commerce, pour le local sis 7 rue de Verdun, d'une surface de 28 m² :
 - o pour une durée d'un an, à compter du 23 mai 2022,
 - o moyennant un loyer annuel de 3600 €, soit 300 € par mois ;
- d'autoriser Monsieur Le Maire à négocier les termes du bail préalablement à la signature du bail entre les parties.

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 19

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-27. ACTIVITES 11-14 ANS – SEJOUR EN CORSE – VERSEMENT D'UN ACOMPTE – ACTIVITES BAPTÊME DE PLONGEE.

M. Richomme présente le dossier.

La Commune organise dans le cadre des activités 11-14 ans un séjour en Corse du 20 juillet 2022 au 28 juillet 2022.

Une convention a été passée entre les Communes de Boigny-sur-Bionne, Mardié et Semoy pour l'organisation du séjour d'un groupe de 36 jeunes et 6 animateurs.

Une activité baptême de plongée est proposée pour ce séjour. Au vu du nombre grandissant des réservations non honorées, la société Dauphin Club demande un acompte de 20 % de la somme totale soit 360 € (sur un coût global de 1 800 € : 40 baptêmes à 45 €). On prend en charge la part de Mardié et de Semoy et on se fait rembourser à la fin du séjour.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser Monsieur le Maire à verser un acompte de 360 € au « Dauphin Club » pour finaliser la réservation des baptêmes de plongée.

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 19

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-28. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS.

M. Mayard présente le dossier.

Dans le cadre de la réorganisation du service Enfance Jeunesse et au vu des besoins de ces services, il y a lieu que le Conseil Municipal procède, à compter du 1^{er} juillet 2022 :

- à la création d'un poste d'animateur principal de 2^{ème} classe à temps complet,
- à la suppression d'un poste d'animateur à temps complet.

Il est proposé au Conseil Municipal :

à compter du 1^{er} juillet 2022 :

- de créer un poste d'animateur principal de 2^{ème} classe,
- de supprimer un poste d'animateur à temps complet.

M. Clouzeau demande s'il y a de fait une augmentation de la masse salariale.

M. Mayard dit que cela concerne une personne et que cela représente 140,80 € par mois, 844,80 € pour 6 mois en 2022 et donc 1689,60 € par an.

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 19

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-29. SAISINE DE L'EPFLI CŒUR DE FRANCE EN VUE DE L'ACQUISITION D'UN LOCAL COMMERCIAL EN CENTRE BOURG.

M. Le Maire présente le dossier.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est un Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C.), doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il résulte de l'extension de l'EPFL du Loiret, créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008, conformément à l'article L.324-2 du Code de l'Urbanisme, aux départements de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher, par décision de l'assemblée générale en date du 23 juin 2014.

La commune souhaite acquérir un local d'activité commerciale d'une surface de 198 m² situé sur son territoire, au rez-de-chaussée d'une opération mixte activité/logements, sur la parcelle cadastrée section AD n°249. Le prix de commercialisation de ce local est de 486 000 € TTC.

L'objectif est d'assurer la maîtrise et permettre l'installation d'un nouveau commerce qui permettra de rendre plus attrayant, de redynamiser le centre bourg. L'idée d'installer le boulanger qui se trouve actuellement près du pont dans ces locaux.

Aussi, la Commune dans le cadre de cette saisine est attachée à ce que les conditions de portage qui pourraient lui être proposées soient favorables à cette acquisition dans un délai de 8 ans, selon remboursement par annuités constantes, et à ce qu'elles optimisent autant que possible les finances de la Commune. Ces conditions doivent permettre de pouvoir répondre

aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et notamment aux Orientations d'aménagement et en particulier celle portant sur le centre bourg.

Considérant qu'il est nécessaire de formaliser la demande et de confirmer l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) pour l'acquisition du local d'activité commerciale situé au rez-de-chaussée d'une opération mixte activité/logements, lot n°1 de la copropriété dénommée « résidence Convergence » ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement par Ageo Expert géomètre-expert, en date du 29 juillet 2021, et tous droits y attachés, sur la parcelle cadastrée section AD n°249 à Boigny-sur-Bionne dans le cadre des objectifs du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et notamment aux Orientations d'aménagement et en particulier celle portant sur le centre bourg ;

- d'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus désignés jusqu'à concurrence du montant de l'avis domanial à obtenir et d'autoriser son représentant à signer tous documents et avant-contrats ainsi que le ou les acte(s) authentique(s) de vente ;

- d'autoriser le Maire à relever le seuil maximal d'acquisition ci-dessus défini au vu du contexte et notamment du prix de commercialisation des biens ;

- d'habiliter l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers ci-dessus désignés à un prix supérieur à l'avis domanial après accord écrit du Maire à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ; d'autoriser en conséquence le représentant de l'EPFLI à signer tous documents et avant-contrats dans ce cadre ainsi que le ou les acte(s) authentique(s) de vente ;

- d'approuver les modalités du portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France, d'une durée prévisionnelle de 8 ans, selon remboursement par annuités constantes ;

- d'autoriser le Maire à signer la convention de portage foncier à passer avec l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

- d'une façon générale, d'approuver les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération ;

- d'autoriser le Maire à signer l'acte d'acquisition des biens par la commune aux conditions contractuelles à l'issue du portage foncier le cas échéant, ainsi que tous actes rendus nécessaires à la réalisation de cette opération.

M. Le Maire explique qu'il est demandé à L'EPFLI d'acheter pour la commune le local et de louer ce local à la future boulangerie. Lorsque la commune le décidera ou à l'échéance des 8 ans, il lui sera possible soit de vendre le local à la boulangerie soit de le garder si le commerce fait défaut. Le risque, qui a été étudié avec l'EPFLI et une partie des élus, est assez faible. La situation financière actuelle de ce commerce tendrait plutôt à penser à un achat du local d'ici 3 ou 4 ans. La commune aura à payer 50 k€ par an pendant 8 ans, l'EPFLI encaissera les loyers de location du local qui viendront en déduction du montant payé par la mairie à l'EPFLI. Il a été décidé de faire un loyer progressif afin que le boulanger démarre dans les meilleures

conditions. Les montants versés à l'EPFLI seront quasiment intégralement restitués lors de la vente du local.

M. Courtois ajoute que l'objectif est que cela soit une opération blanche au final pour la commune (zéro coût, zéro profit). Les frais de portage de 1,50 % payés par la commune à l'EPFLI seront répercutés sur le prix de vente. Le prix de vente sera calculé avec la valeur d'origine majorée des frais de portage et minorée des loyers payés. Ce genre de portage avec l'EPFLI simplifie beaucoup l'opération concernant la TVA.

M. Bernier comprend que les frais de portage pourront ou pas être payés au final par l'acheteur selon la négociation.

M. Le Maire explique que dans certains cas pour aider au développement commercial des communes, l'EPFLI autorise les communes à financer l'achat du local pour le futur propriétaire.

M. Sevin demande s'il y a une garantie, en cas de rachat du local par le commerçant, que ce local restera un local commercial.

M. Le Maire répond qu'il n'y a aucune garantie que cela reste un local commercial, que le bien ne soit pas transformé en appartement, même s'il pense que cela semble compliqué au vu de l'emplacement.

M. Clouzeau fait remarquer qu'un prêt dans une banque coûterait moins cher.

M. Le Maire répond qu'il avait déjà été dit que la commune n'a pas vocation à être bailleur et que le fait de passer par l'EPFLI résout le problème de la TVA, les frais de remboursement anticipé le cas échéant.

M. Courtois conclut en disant qu'in fine cela ne sera pas une charge pour la commune et répète que l'objectif est de faire une opération blanche.

M. Le Maire insiste sur le fait que l'EPFLI assurera la gestion, l'administratif lié à la l'achat et à la revente.

M. Clouzeau trouve que les frais de portage (1,50 %) lui semblent élevés par rapport aux taux des banques. Il avait aussi demandé une étude financière concernant la boulangerie.

M. Le Maire répond que la commune n'a pas eu ce document et qu'un rendez-vous est prévu avec le boulanger la semaine prochaine.

M. Clouzeau comprend que l'EPFLI et la commune se portent caution sans garantie.

M. Le Maire convient qu'il y a un risque, mais qu'il y a eu des discussions avec la comptable du commerce et avec le moulin qui le supporte. Ces discussions ont laissé à penser que le risque pris était faible. Il y a toujours la possibilité de laisser le boulanger faire l'opération seul ce dernier n'a pas la capacité d'investir 500 k€.

M. Courtois indique que le seul « risque » est que la commune se retrouve propriétaire du local, et rappelle qu'initialement c'était la solution envisagée par l'équipe municipale.

Mme Vitoux pense qu'il faudrait rassurer les Boignaciens sur le fait que la mairie ne se focalise pas sur le type de commerce, à savoir une boulangerie.

Conseillers votants : 19
Voix POUR : 19
Voix CONTRE : 0
ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-30. LOTISSEMENT « CLOS DE LA BIONNE », LOTISSEMENT « LE DONJON » - RETROCESSIONS DE PARCELLES AVEC VALLOIRE HABITAT.

M. Le Maire présente le dossier.

En 2005, VALLOIRE HABITAT a réalisé l'aménagement du lotissement « Clos de la Bionne » situé rue Firmin Chappellier.

Les travaux étant achevés, il est nécessaire de procéder à la rétrocession dans les conditions prévues à la convention en date du 18 juillet 2003. Ainsi, les parcelles rétrocédées à l'euro symbolique par VALLOIRE HABITAT au profit de la commune de Boigny-sur-Bionne sont :

Référence cadastrale	Surface
AE 201	306 m ²
AE 245	746 M ²
AE 246	60 m ²
AE 247	48 m ²
AE 248	146 m ²
AE 249	207 m ²
AE 252	42 m ²
AE 270	3 020 m ²

Par ailleurs, le lotissement dénommé « Le Donjon » a fait l'objet d'un acte notarié en date du 18 janvier 2011 entre l'association syndicale du lotissement Le Donjon et la commune de Boigny-sur-Bionne constatant la vente au profit de la commune des voies, espaces verts et équipements communs.

L'ensemble de ces espaces appartient en partie également à VALLOIRE HABITAT qui a réalisé l'aménagement du lotissement « Le Donjon » situé principalement rue de la Tour, rue de la Métairie, Impasse Constance de castille, impasse Louis Sept le Jeune.

Afin de régulariser la situation de ces espaces, VALLOIRE HABITAT propose de rétrocéder à l'euro symbolique au profit de la commune de Boigny-sur-Bionne les parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Surface
AD 101	4 116 m ²
AD 102	245 m ²
AD 111	3 314 m ²
AD112	148 m ²
AD 113	66 m ²
AD 114	89 m ²
AD 115	222 m ²
AD 129	385 m ²
AD 145	18 m ²
AD 146	1 792 m ²
AD 164	41 m ²
AD 166	553 m ²

AD 168	47 m ²
AD 213	198 m ²
AD 214	202 m ²
AD 215	2 m ²
AD 229	3 781 m ²
AD 230 lot B	2 574 m ²
AD 231	1 505 m ²
AD 232	321 m ²
AD 176 lot B	12 m ²

Des parties de parcelles sont entretenues depuis l'origine par VALLOIRE HABITAT. La commune de Boigny-sur-Bionne propose de rétrocéder à VALLOIRE HABITAT la parcelle cadastrée section AD 250 lot A d'une contenance de 49 m² et la parcelle cadastrée section AD 230 lot A d'une contenance de 70 m². La vente de ces parcelles n'est pas soumise au déclassement du Domaine public dans la mesure où ces parcelles n'ont jamais été affectées à l'usage direct du public et que ces portions de terrain ont été appréhendées dès le début par VALLOIRE HABITAT.

Considérant que l'ensemble des rétrocessions au bénéfice de la commune portant sur une superficie totale de 24 206 m² aura lieu moyennant l'euro symbolique que le vendeur dispense l'acquéreur de verser,

Considérant que la rétrocession au bénéfice de VALLOIRE HABITAT portant des parcelles AD 250 lot A d'une contenance de 49 m² et la parcelle cadastrée section AD lot A d'une contenance de 70 m² aura lieu moyennant l'euro symbolique que le vendeur dispense l'acquéreur de verser,

Considérant que les parcelles relevant de la compétence d'Orléans Métropole sont prévues de lui être rétrocédées dans l'acte à intervenir.

Mme Leickman avait compris que deux parcelles qui restaient la propriété de VALLOIRE HABITAT.

M. Le Maire le confirme et précise que ce sont des délaissés de parcelles qui passent de l'une à l'autre des parties. Il y a eu un problème avec un lampadaire qui était sur une emprise privée, ainsi qu'avec des boîtes aux lettres. Lors du précédent mandat, il y avait eu un problème avec un délaissé de parcelle qui était très mal entretenu derrière le bois du château d'eau. Il avait fallu demander à VALLOIRE HABITAT d'intervenir, car il y avait des risques d'incendie au vu de la sécheresse à cette époque. Cette partie étant maintenant rétrocédée à la commune, cette dernière devra l'entretenir.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver les rétrocessions telles que décrites ci-dessus moyennant l'euro symbolique ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à la constitution de toutes servitudes nécessaires à la régularisation des actes et notamment la constitution de servitudes de débord de toiture, de présence de boîtes aux lettres et de présence de robinet ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes réglementaires, actes constituant toutes servitudes à régulariser ou à constituer, actes administratifs, tous actes notariés à intervenir.

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 19

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Délibération adoptée.

2022-31. DEMANDE DE CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD) SUR LE SECTEUR DE LA LIMAUDIÈRE.

M. Le Maire présente le dossier.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), conformément à l'OAP « La Clairière » du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 7 avril 2022, la commune souhaite concentrer et poursuivre son développement au nord-ouest et nord-est de la Bionne. Un premier périmètre de 10,8 ha correspondant à la tranche 2020-2030 est en cours d'équipement sur la partie nord-ouest.

Afin de maintenir une possibilité pour la commune de constituer des réserves foncières sur la partie Est de la rue du vieux bourg jusqu'à la Bionne, en prévision, tel que cela est prévu dans l'OAP de la poursuite de l'urbanisation de la commune et aussi de la revalorisation des espaces naturels du Val de Bionne, la commune sollicite Orléans Métropole, ayant la compétence urbanisme, afin de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

M. Le Maire répète que c'est bien la commune qui doit décider de son avenir et pas les promoteurs. Le fait de créer une ZAD flèche toute la zone et explique à tout le monde que sur cette zone des choses seront faites selon des règles décidées par les élus. Cela instaure pour une durée de 6 ans renouvelable un droit de préemption.

Le droit de préemption généré par la création de la ZAD permettra à la commune de se porter acquéreur chaque fois qu'une occasion se présente.

La commune souhaite y créer un quartier durable, voire un éco quartier, faisant continuité avec le tissu urbain existant, avec des impacts environnementaux réduits, et conçu en concertation avec la population.

En outre, la commune souhaite mettre en valeur la Bionne en aménageant ses abords et permettre ainsi à la population d'accéder à ses rives.

Le secteur situé à l'est de la rue du vieux bourg, située au sud du chemin rural de Bouland, à l'ouest de la Bionne, et dans la continuité du tissu urbanisé de la commune, et dénommé secteur de la Limaudière, est situé au PLUM en zone A agricole et N secteur naturel et sensible.

Les parcelles concernées par la création de la ZAD, et tel qu'elles sont identifiées dans le tableau et le plan périmétral ci-joint à la présente délibération, représentent une superficie d'environ 17 hectares, soit 174 721 m².

Il s'agit bien de prévention, le maire souligne que les propriétaires sont dans une démarche très constructive. Ils ont déjà été contactés par des promoteurs qui ont compris les règles et les intentions de la commune. Les choses se passent actuellement de façon très courtoise et intelligente. Il avait été expliqué aux propriétaires qu'une ZAD serait créée à cet endroit. Il n'y aura pas de lotissement, mais des créations normées par les élus de la commune au moment où les élus le décideront. Cela cadre les choses et calme les ardeurs de certains prétendants que les élus ne souhaitent plus voir sur la commune comme ceux qui ont acheté et revendu d'une façon discutable les terrains au sud de l'église.

M. Clouzeau a lu qu'il y avait une obligation de béton/bitume. Cela le dérange et propose de faire un grand espace vert.

M. Le Maire répond qu'il n'y a pas cette obligation et qu'effectivement les élus pourraient décider de faire un espace vert. Pour autant, il n'en voit pas l'intérêt et suggère de le laisser dans ce cas en zone agricole. Il lui répond également qu'il n'aurait pas dû dans ce cas voter avec les autres élus le PADD et le PUL, qui ont été votés lors du précédent mandat.

M. Clouzeau signale qu'il a voté Contre pour certaines choses.

M. Le Maire souligne qu'une nouvelle loi va arriver, loi qui imposera le « zéro artificialisation nette ». Cela poussera les communes à intensifier un maximum et à fabriquer de plus en plus de logements. Il faudra trouver la bonne équation entre la construction, la rénovation, la réhabilitation. Le sujet commence à l'inquiéter.

M. Sevin dit que c'est une loi qui tend à protéger les terres agricoles : 54 000 hectares de terres agricoles en France ont disparu en 2021 ; entre 1400 et 1500 hectares dans le Loiret et cela continue.

M. Le Maire s'agace sur le côté inéquitable de l'effort qui est demandé à la Métropole, donc aux communes, car à Gidy il a été autorisé des hectares d'entrepôts. Il aimerait que la loi s'applique à tout le monde de la même manière, qu'il y ait la même interprétation de la loi de la part de l'Etat ; il n'est pas le seul maire à être mécontent sur le sujet. La création d'un inter-Scot est à l'état de projet et ne se fera pas avant 5 ou 6 ans ; en attendant, chacun fait ce qui l'arrange.

Mme Lemeret demande si d'ici là la mairie pourrait acheter les terrains des propriétaires qui souhaiteraient les vendre et les louer le cas échéant à des agriculteurs.

M. Le Maire répond que la commune peut acheter en préemptant, mais qu'il y a de fortes chances que la commune ne puisse pas s'aligner sur le prix d'achat –sauf à aller au contentieux-, les propriétaires vendant a priori les terrains à des prix très élevés à des promoteurs. Le fait d'expliquer à tout le monde que ces terrains passent en ZAD est la première étape pour passer ensuite en zone d'aménagement concerté. Les élus décideront quand et comment la faire. Il rappelle que la zone de la Clairière est une des zones qui a le plus grand taux d'espaces verts. Il est d'ailleurs passé en CDPNAF afin d'expliquer pour quelle raison il maintenait cette option. Charge ensuite à son successeur et au nouveau conseil municipal de poursuivre dans le même état d'esprit ou pas. Pour l'instant, c'est un « outil » qui sécurise ce lieu.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.212-1 à L.212-5 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 7 avril 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de solliciter de Monsieur le Président d'Orléans Métropole, pour la création d'une ZAD sur le secteur tel que décrit ci-dessus ;
- de dénommer la ZAD : « ZAD de la Limaudière » ;
- de demander à Monsieur le Président d'Orléans Métropole de déléguer à la commune de Boigny-sur-Bionne le droit de préemption.

M. Sevin ne participe pas au vote.

Conseillers votants : 18

Voix POUR : 17
Voix CONTRE : 0
ABSTENTIONS : 1

Délibération adoptée à l'unanimité.

2022-32. MARCHES DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA COUR DE L'ECOLE – CHOIX DE L'ENTREPRISE.

M. Le Maire présente le dossier.

La commune de Boigny-sur-Bionne est engagée pour la nature et reconnue au niveau régional. C'est dans cette continuité que la commune a travaillé sur la reconversion de la cour de l'école élémentaire construite dans les années 90. Les travaux qui seront menés auront pour objectif de donner une fonction écologique par la création d'aménagements pour lutter contre les îlots de chaleur, mais également pédagogique, les enfants pourront y suivre l'évolution de la végétation au fil des saisons. Il est prévu d'y mettre des espèces qui fleurissent à des moments avec des particularités différentes.

Suite à la consultation publiée le 25 mars 2022, 3 offres ont été déposées.

M. Levacher rappelle que 3 entreprises locales ont répondu à l'appel d'offres :

- Celle retenue est à 269 736 k€,
- la deuxième à 280 440 k€,
- la troisième à 297 671 k€.

L'analyse des prestations proposées fait apparaître que la société qui répond le mieux aux exigences indiquées dans le dossier de consultation des entreprises est la société BOURDIN pour un montant HT de 224 780,02 euros soit 269 736,02 euros TTC.

Le montant est supérieur au budget voté (augmentation globale de 30 %). Le budget a été voté en février avec les prix du marché en février.

Mme Vitoux a fait quelques comparaisons qui tournent toutes entre 260 et 300 k€ pour la même surface.

Décompte :

269 736,02 € TTC dont 44 956 € de TVA.

108 k€ de subvention

12 k€ ou 13 k€ de subvention : Agence de l'Eau pour 50 % des surfaces drainantes.

Coût final pour la commune : environ 105 k€.

M. Bernier fait remarquer que c'est sans compter les frais d'étude de 10 k€.

M. Clouzeau demande si le prix est définitif.

M. Le Maire confirme que le prix est garanti.

M. Levacher ajoute que c'est à la condition que l'entreprise réalise les travaux, tel que c'est prévu, en juillet et août.

M. Le Maire indique que l'entreprise est prête à commencer les travaux le 6 juillet.

Mme Lemeret tient à préciser que les subventions sont de l'argent public, donc que ce n'est pas un cadeau qui est fait à la commune. Elle aimerait savoir s'il y a un délai pour utiliser ces subventions.

Mme Vitoux répond qu'elles sont utilisables sur 2022.

M. Le Maire dit que certaines subventions peuvent être utilisées sur une période de 2 ans, mais qu'il n'est pas certain que cela soit le cas pour celles concernées qui sont particulières.

Mme Lemeret trouve que le prix total de 269 736,02 € est très cher. Elle entend qu'une cour d'école doit être rénovée, mais il y a à son sens d'autres priorités actuellement (réfection de certains bâtiments dans le cadre d'économie d'énergie) ; certaines dépenses de la commune vont être plus importantes que prévu. Le projet pourrait peut-être être repoussé. Il n'a pas été question du coût de l'entretien annuel de la végétation.

Mr Levacher répond qu'il n'a pas été demandé de devis pour cela, car l'entretien sera fait par les services de la commune.

M. Richomme mentionne que c'est déjà le cas.

M. Clouzeau fait remarquer qu'il n'y a pas le même nombre d'arbres et d'arbustes dans le projet que ce qui existe actuellement et pense que l'entretien sera beaucoup plus important, notamment concernant les coupes en aérien et la taille des arbustes.

M. Richomme explique qu'une partie des arbres sont des persistants.

M. Le Maire explique qu'il a été prévu des arbres qui ne monteront pas plus haut que 5 mètres et qui n'auront donc pas besoin d'être élagués. Il entend les remarques et indique qu'il est possible de repousser le projet, tout comme celui de la réfection de la cloche de l'église (80 k€). Il serait possible de récupérer 500 k€, mais il faudrait alors se réinterroger sur les projets de mandat.

Mme Leickman explique que la végétation a été pensée afin d'impacter les températures dans les classes.

M. Le Maire convient que si la cour était refaite avec un enrobé noir cela coûterait moins de 100 k€, mais que cela n'aurait pas un effet positif sur l'environnement comme la solution proposée.

Mme Lemeret dit que ce n'est pas ce qu'elle a dit.

M. Le Maire souligne que cela ne représente que 20 ou 30 k€ d'écart, si l'on regarde le coût final avec les subventions, pour des qualités différentes, et trouve qu'il serait dommage de ne pas le faire.

Mme Brosse est d'accord pour dire que c'est un gros investissement, mais insiste sur le fait que c'est un investissement sur du long terme (15 ou 20 ans).

M. Le Maire explique que du fait que cette année il n'y a que 3 communes qui ont fait des demandes pour ces subventions, ces dernières seront plus importantes cette année. Son objectif est également la juste utilisation des deniers publics.

M. Clouzeau n'a pas dit qu'il n'était pas d'accord avec ce projet, mais tenait à souligner le problème de l'entretien et trouve que les communes fonctionnent beaucoup avec des subventions.

M. Le Maire souligne que les subventions concernent l'argent des Français et que les dépenses concernent les habitants de la commune. Il pense que faire des investissements à son sens favorise la relance et précise que les collectivités représentent plus de 60 % des investissements dans le BTP. Lors de la crise COVID, cela s'est très fortement ressenti quand les collectivités ont tout arrêté. Si ce n'est pas la commune qui profite de ces subventions ayant des états d'âme, d'autres en profiteront sans se poser la question.

M. Richomme dit que le fait d'avoir ces subventions permet de réaliser ce projet, projet phare qui pourra être présenté comme exemple par le cabinet d'architecte qui a réalisé les plans et l'entreprise qui va réaliser les travaux. Concernant la rénovation énergétique, des personnes du Conseil Départemental avaient examiné le point avec des élus et la conclusion avait été de dire qu'il y avait très peu de créneaux d'économie possibles au regard des bâtiments existants.

M. Le Maire ajoute qu'il y a plusieurs bâtiments pour lesquels il pourrait y avoir des améliorations, notamment la mairie et les bureaux des services techniques, mais que tout le reste a été fait. Pour autant il a entendu les remarques.

M. Levacher explique que le projet a été fait en concertation avec les instituteurs et les élèves ; cela a suscité une grosse attente.

M. Le Maire convient que l'image donnée est importante. Pour revenir au coût, il souligne qu'actuellement les prix des matériaux et des travaux doublent voire triplent. Il faudra faire en septembre un réajustement de budget. Il a entendu les remarques qui sont intéressantes, car il est important de se rappeler que cet argent n'est celui des élus, mais des Boignaciens, des Français, voire des Européens.

Le Conseil Municipal décide :

- d'autoriser Le Maire à signer le marché à intervenir pour les travaux d'aménagement de la cour d'école avec la société BOURDIN pour un montant HT de 224 780,02 € soit 269 736,02 € TTC.

Conseillers votants : 19

Voix POUR : 17

Voix CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 2

Délibération adoptée à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES

M. Clouzeau demande s'il est possible maintenant d'accueillir du public au Conseil Municipal.

M. Le Maire le confirme, mais pense qu'un certain nombre de personnes suivent la séance sur Facebook.

L'ordre du jour étant épuisé, M. Le Maire propose de clore cette séance à 21 heures 34.

Le prochain Conseil Municipal aura lieu le 28 juin 2022 à 20 heures.