

CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 15 MARS 2019

L'An deux mille dix-neuf, le quinze mars à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Christian DAIRE, Maire.

Présents : MM et Mmes Christian DAIRE, Jean François BALADE, Marie Claude BOUCAU, Jean René BOUCAU, Jacques CATTANEO, Marjorie DOUMERC, Jacques FAVIER, Mireille LABADIE, Bernard LAMARQUE, Christian RATEAU, Dominique SESE-DUVILLE, Danièle SOUPERBAT - Excusés : Jacqueline CAUBIT (pouvoir à Mme LABADIE), Nathalie NERIS (pouvoir à Mme DOUMERC), Nadine NORGUET (pouvoir à Mme SOUPERBAT), Claire LEVEQUE (pouvoir à M. BALADE), Jaime SOUSA (pouvoir à M. RATEAU), Luigi BELLENGE, Aziz EL GORTE, Alice LEFRERE, Christian POUPOT - Secrétaire : Dominique SESE-DUVILLE

ORDRE DU JOUR :

I : APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 15 FEVRIER 2019

II : DÉLIBÉRATIONS À PRENDRE

- > 2019-03-1 : Nouveau préau de l'école G. Brassens - Choix de l'entreprise attributaire du lot n°11 « Serrurerie »
- > 2019-03-2 : Demande de subvention auprès du Département au titre du FDAEC pour l'année 2019
- > 2019-03-3 : Proposition de mission de maîtrise d'œuvre pour la rénovation de la Route de la Tourte
- > 2019-03-4 : Demande de subvention auprès du Département au titre des aides aux travaux divers dans les écoles
- > 2019-03-5 : Proposition de mission de maîtrise d'œuvre pour la rénovation du Club House de Football
- > 2019-03-6 : Modification du tableau des effectifs du personnel communal 2019
- > 2019-03-7 : Subvention au CCAS avant le vote du budget communal 2019
- > 2019-03-8 : Instauration de la déclaration de mise en location – Réflexion sur l'autorisation préalable à la mise en location et sur l'autorisation préalable aux travaux en vue de diviser un immeuble en logements

III : INFORMATIONS

- > DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) - Avis du conseil municipal sur les affaires en cours
- > Compte-rendu de M. FAVIER de la dernière réunion du SISS
- > Comptes-rendus de M FAVIER sur le PPMS intrusion de l'école, ainsi qu'à la suite de la visite du SDIS concernant l'encombrement et la circulation dans les dégagements de l'école
- > Renouvellement des contrats de travail de 2 agents techniques
- > Cession de parcelles communales pour l'agrandissement du cabinet médical
- > Organisation d'une réunion publique d'information sur le compteur LINKY
- > Collecte des déchets verts entre le 9 avril et le 19 novembre 2019
- > organisation du repas « élus et personnel communal »

IV : QUESTIONS DIVERSES

I : APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 15 FEVRIER 2019

Après lecture, le procès-verbal est adopté à l'unanimité des membres présents à la séance.

II : DÉLIBÉRATIONS À PRENDRE

2019-03-1 – CONSTRUCTION DU NOUVEAU PRÉAU DE L' ÉCOLE – CHOIX DE L' ENTREPRISE ATTRIBUTAIRE DU LOT N° 11 « SERRURERIE » (Tranche 3)

M. le Maire informe les conseillers municipaux de la défaillance de l'entreprise BERTACCA (société en situation de liquidation) qui s'était vu attribuer par délibération du 20 juillet 2017 le lot n°11 « Serrurerie » du marché de travaux de « Restructuration et d'extension de l'école G. Brassens », dont la prestation concernait principalement la fourniture et la pose de la charpente métallique du nouveau préau de la cour élémentaire (pm : 67.145,22 € HT).

Afin de pallier à cette défaillance dans l'exécution du marché de travaux et d'assurer la continuité de ce chantier (3^{ème} tranche de travaux) en vue de sa livraison pour la rentrée de septembre 2019, M. le Maire indique qu'une nouvelle procédure d'appel d'offres a été lancée le 21 février 2019 afin de pourvoir à nouveau ce lot, et donne ensuite connaissance des conclusions du rapport d'analyse des offres remis par M. Christian PRADAL, maître d'œuvre de l'opération. Seule la SARL DANEY demeurant à Savignac 33124 a remis une offre d'un montant HT de 67.794,00 € avant la date limite fixée au 11 mars 2019 à 12 h 00.

Considérant que le principe d'égalité d'accès à la commande publique a été respecté notamment via la parution d'un avis d'appel public à la concurrence diffusée sur la plateforme dématérialisée <https://dema-ampa.fr> et qu'une concurrence effective a pu s'observer,

Considérant que cette offre n'est :

- ni inappropriée (article 35 CMP, « Est inappropriée une offre qui apporte une réponse sans rapport avec le besoin du pouvoir adjudicateur et qui peut en conséquence être assimilée à une absence d'offre »),
- ni inacceptable (art 35 CMP, « Une offre est inacceptable si les conditions qui sont prévues pour son exécution méconnaissent la législation en vigueur, ou si les crédits budgétaires alloués au marché après évaluation du besoin à satisfaire ne permettent pas au pouvoir adjudicateur de la financer »),
- ni irrégulière (art 35 CMP, « Une offre irrégulière est une offre qui, tout en apportant une réponse au besoin du pouvoir adjudicateur, est incomplète ou ne respecte pas les exigences formulées dans l'avis d'appel public à la concurrence ou dans les documents de la consultation »),
- et qu'elle reste économiquement avantageuse (donc si elle ne dépasse pas l'enveloppe financière fixée).

M. le Maire propose aux élus de retenir la SARL DANEY pour un montant total de 67.794,00 € HT (soit 81.352,80 € TTC). Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité d'attribuer le lot n°11 « Serrurerie » (Tranche 3) de l'appel d'offres relatif aux travaux de restructuration et d'extension de l'école G. Brassens, à la SARL DANEY. M. le Maire est autorisé à signer tous les documents relatifs à ce dossier. Les crédits nécessaires à la dépense seront inscrits au Budget Primitif.

M. le Maire insiste sur l'attention à porter au bon déroulement de ce chantier afin que soit respectée la date de livraison avant la prochaine rentrée scolaire. M. CATTANEO propose de contacter cette entreprise pour que la rénovation de la toiture du complexe sportif soit réalisée en parallèle à ce chantier.

2019-03-2 – FDAEC 2019 - Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes - Demande de subvention pour les travaux de rénovation de la « Route de la Tourte » (1^{ère} tranche)

M. le Maire rappelle à ses collègues le projet d'engager en 2019 la rénovation d'une partie de la voie communale n°4, dite « route de la Tourte ». A cette fin, une estimation globale de 153.825,00 € HT, soit 183.974,70 TTC (hors option) est présentée pour le traitement de la chaussée avec réalisation de poutres de rive, reprofilage du corps de la chaussée, fourniture et pose de béton bitumeux (5 cm d'épaisseur), pose de caniveau CC1 et raccordements aux réseaux d'eau pluviale et en option, busage du fossé dans la côte.

Compte tenu du montant de cette opération, il est prévu de réaliser celle-ci en deux tranches, la première correspondant à la « partie urbaine », la seconde à la « partie rurale ». Afin de financer ces travaux, M. le Maire informe les membres présents que la réunion cantonale pour la répartition du montant du FDAEC 2019 a permis l'attribution à notre commune de la somme de 19.190 €.

M. BOUCAU émet une réserve sur la prise de cette décision du fait que le choix de cette opération contraint dès à présent la préparation budgétaire 2019.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- d'approuver le projet de rénovation en 2019 de la route de la Tourte » (1^{ère} tranche) et de procéder à la réalisation de ces travaux de voirie,
- de solliciter auprès de M. le Président du Conseil Départemental une subvention au titre du FDAEC (Fonds Départemental d'Aide à l'Équipement des Communes),
- de donner pouvoir à M. le Maire pour déposer auprès du Conseil Départemental de la Gironde le dossier de demande de subvention nécessaire et pour signer tout acte à intervenir,
- d'approuver le plan de financement suivant (sous réserve de la décision du Département) :

	Dépenses		Recettes
Montant HT Travaux :	95.500,00 €	FDAEC :	19.190,00 €
TVA :	19.100,00 €	Autofinancement :	95.410,00 €
<hr/>			
Total TTC :	114.600,00 €	Total :	114.600,00 €

2019-03-3 MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA RÉNOVATION DE LA « ROUTE DE LA TOURTE » - SCP ESCANDE

M. le Maire rappelle la volonté pour la commune d'engager en 2019 la rénovation d'une partie de la voie communale n°4, dite « route de la Tourte ». A cette fin, il est nécessaire de souscrire une nouvelle prestation afin d'être accompagné par un maître d'œuvre pour la réalisation de ces travaux. Ce dernier se verra confier les éléments des phases techniques d'exécution, soit AVP (Étude avant-projet), PRO (établissement du projet, métrés et quantitatif), ACT (Assistance contrats de travaux), DET (direction de l'exécution des travaux) et AOR (assistance aux opérations de réception). M. le Maire propose aux conseillers municipaux de retenir l'offre proposée par la SCP Philippe ESCANDE, sur la base d'un forfait de rémunération de 12.000,00 € HT, soit 14.400 € TTC.

Après avoir entendu le rapport de M. le Maire, le conseil municipal, à l'unanimité, décide de retenir l'offre remise par la SCP Philippe ESCANDE de Langon pour la mission de maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation d'une partie de la voie communale n°4, dite « route de la Tourte ». M. le Maire est autorisé à signer la convention de maîtrise d'œuvre et tout document afférant à cette opération. Les crédits seront inscrits au budget communal.

Mme SOUPERBAT demande à ce que d'autres maîtres d'œuvre soient consultés sur les prochaines opérations de voirie. M. le Maire acquiesce, tout en indiquant que les prestations proposées par M. ESCANDE sont de qualité et demeurent dans la moyenne basse des tarifs en la matière.

2019-03-4 AIDE A L'INVESTISSEMENT 2019 - DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE – TRAVAUX DIVERS ET ÉQUIPEMENT DANS LES ÉCOLES

Dans le cadre de la prévision des travaux sur l'année 2019, M. le Maire propose à ses collègues :

1. de remplacer la structure ludique de la cour élémentaire de l'école G. Brassens (6.900 € HT)
2. de mettre en conformité le système d'alarme incendie du groupe scolaire (13.367 €HT)

Afin de compléter le financement de ces travaux, il indique qu'une demande de subvention peut être déposée pour l'année 2019 au titre des Aides Départementales à l'Investissement des Collectivités destinées à accompagner les communes et leurs groupements dans l'aménagement et le développement de leur territoire, à hauteur de 50%) pour une dépense plafonnée à 25.000 € HT (majorée d'un coefficient de solidarité de 1.20.

Le montant prévisionnel de ces travaux est estimé à 20.267 € HT, auquel il pourra être ajouté le coût de fourniture et de pose d'un visiophone et une gâche électrique à un portail extérieur de l'école.

Après avoir entendu le rapport de M. le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité décide de réaliser les travaux ci-dessus mentionnés à l'école G. Brassens de la commune de TOULENNE et de demander une aide du Département au titre de la politique d'aménagement et le développement du territoire. Le plan de financement de ces travaux est le suivant :

- Coût estimatif des travaux :	25.000,00 € HT
financés de la manière suivante :	
- Aide investissement Département de la Gironde.....	12.500,00 €
- Autofinancement	12.500,00 € HT

Les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au budget communal.

2019-03-5 MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA RECONSTRUCTION DU CLUB HOUSE DU FOOTBALL - M. Christian PRADAL, architecte DPLG

M. le Maire rappelle le projet de rénovation et d'extension du club house du football de la commune de TOULENNE. Cette opération permettra de :

- d'améliorer les conditions d'accueil des membres de l'association et du public dans ce local communal,

- de répondre aux attentes exprimées pour répondre au bon fonctionnement de l'association (création d'un bureau adapté, création de locaux de stockage de matériel, réaménagement de la cuisine)
- de mettre en conformité l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite dans ce local, notamment en créant des sanitaires PMR dans ce local.

Ces travaux ont été estimés pour un montant de 113.660 € HT (soit 136.392 € TTC), outre les frais de maîtrise d'œuvre et les frais annexes (bureau de contrôle, SPS, étude du sol). M. le Maire rappelle qu'afin d'assurer le financement de cette opération, diverses subventions ont été sollicitées et présente le plan de financement prévisionnel :

- Coût estimatif des travaux :	113.660,00 € HT
- Frais de maîtrise d'œuvre (8.000 €) et annexes (4.300 €) :	12.300,00 € HT
Total	125.960,00 € HT (151.152,00 € TTC)
Aides financières sollicitées :	
- Subvention DETR	39.780,00 €
- Aide investissement Département Gironde.....	24.000,00 €
- Fond d'Aide au Football Amateur de la FFF.....	20.000,00 €
- Fonds propres	42.180,00 €

Afin de poursuivre cette opération, il est nécessaire de souscrire une prestation afin d'être accompagné par un maître d'œuvre pour la réalisation de ces travaux. Ce dernier se verra confier les éléments de base définis par la Loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée. M. le Maire propose aux conseillers municipaux de retenir l'offre proposée par M. Christian PRADAL, architecte DPLG, demeurant 7 rue du Docteur Armand Papon 33210 LANGON, sur la base d'un taux de rémunération de 7 %, soit 8.000,00 € HT (9.600 € TTC).

Mme SOUPERBAT estime que ce dernier aurait pu faire un geste commercial plus important, compte tenu des honoraires qu'il a perçu sur le chantier de restructuration et d'extension de l'école. M. LAMARQUE regrette son manque de rigueur. M. BOUCAU appelle à relativiser les jugements à son encontre, la proposition à 7% étant très raisonnable et sa gestion des chantiers n'étant pas plus mauvaise que d'autres architectes auxquels la commune a eu affaire précédemment, ce que confirme M. le Maire au niveau de la CDC avec de mauvaises expériences avec des cabinets d'architectes plus huppés.

Après avoir entendu le rapport de M. le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à 15 voix pour et 2 abstentions (Mmes NORGUET et SOUPERBAT) décide de retenir l'offre remise par M. Christian PRADAL, architecte DPLG, demeurant 7 rue du Docteur Armand Papon 33210 LANGON, pour la mission de maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation et d'extension du club house du football de la commune de TOULENNE. M. le Maire est autorisé à signer la convention de maîtrise d'œuvre et tout document afférant à cette opération. Les crédits seront inscrits au budget communal.

2019-03-6 MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

M. le Maire informe ses collègues des propositions d'avancements de grade soumises par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale pour les agents communaux remplissant les conditions pour en bénéficier par la voix du choix (sous condition exclusive d'ancienneté et sans présumer du respect des conditions de taux de promotion), et propose au conseil municipal d'adopter les modifications au tableau des effectifs, telles que présentées et arrêtées aux dates indiquées ci-dessous :

POSTE	POSTE A SUPPRIMER	POSTE A CRÉER	DATE
RESPONSABLE DES SERVICES TECHNIQUES	Technicien principal de 2 cl. (7 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	Technicien principal de 1 cl (3 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	au 1 ^{er} janvier 2019
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL	Attaché territorial - (8 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	Attaché territorial principal - (8 ^{ème} échelon) - 35/35 ^{ème}	au 1 ^{er} juin 2019

AGENT TECHNIQUE – resp. espaces verts	Agent de maîtrise (7 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	Agent de maîtrise principal (4 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	au 1 ^{er} août 2019
AGENT TECHNIQUE – gestionnaire entretien locaux communaux	Agent de maîtrise – (7 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	Agent de maîtrise principal (4 ^{ème} échelon) – 35/35 ^{ème}	au 1 ^{er} août 2019

Après avoir entendu le rapport de M. le Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal approuve à l'unanimité les propositions d'avancements de grade indiquées ci-dessus et autorise M le Maire à signer tout document relatif à ces procédures.

2019-03-7 SUBVENTION AU CCAS AVANT LE VOTE DU BUDGET 2019

En ce début d'exercice budgétaire, le solde de trésorerie du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de TOULENNE ne permet pas d'honorer certaines factures de fonctionnement. Le versement d'un acompte de la subvention d'équilibre annuelle versée par la commune auprès du CCAS (prévision du BP 2019 établie à 18.000 €) est rendu nécessaire. Cet acompte au CCAS étant entendu comme une subvention versée par le conseil municipal avant le vote du budget communal 2019, l'assemblée communale doit délibérer pour valider ce versement. Après avoir entendu M. le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de verser au CCAS de TOULENNE la somme de 6.000 € au titre d'acompte sur la subvention annuelle qui sera inscrite au budget primitif 2019 de la commune.

2019-03-8 INSTAURATION DU « PERMIS DE LOUER – DÉCLARATION DE LOCATION »

M. le Maire rappelle aux élus communaux que la Commune de TOULENNE a engagé, au travers de l'action de la Communauté de Communes du Sud-Gironde, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour les années 2018 à 2023. Bien que ce dispositif soit très incitatif pour engager des travaux d'amélioration de l'habitat, il s'avère que la commune reste confrontée au mal logement, voire à des logements indignes.

A la demande de M. le Maire, M. BOUCAU indique que le Groupe de travail « OPAH – Habitat » s'est saisi de cette question, répondant aux signalements en mairie par l'ARS de logements insalubres ou de mal-logements sur le territoire communal, confiant également une dimension sociale à la politique communale d'Agenda 21. Les élus se sont saisis des dispositions de la Loi « Alur » de 2014 (loi n° 2014-366) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ayant pour objectif de renforcer les outils œuvrant contre l'habitat indigne, en particulier les permis de diviser et de louer. Cette loi permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location. Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités règlementaires d'application de ces deux régimes, au travers de trois procédures :

- la déclaration de mise en location
- la demande d'autorisation préalable de mise en location
- l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

M. BOUCAU présente au Conseil Municipal le premier dispositif, celui de la déclaration de mise en location de logement. Ce dispositif, qui s'inscrit dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne, oblige chaque propriétaire à venir déclarer en mairie la mise en location de son logement. Cette déclaration doit intervenir dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location. Pour ce faire, un formulaire CERFA n°15651*01 sera à adresser en mairie en main propre ou par courrier à l'adresse suivante : Mairie 73 avenue du 8 mai 1945 33210 TOULENNE. Le formulaire reprend les principales caractéristiques du logement. Il est téléchargeable sur le site <http://service-public.fr> ou peut être obtenu en mairie. Un récépissé sera remis au propriétaire à réception de sa déclaration. En outre, le diagnostic technique du logement viendra accompagner la déclaration de mise en location. M. BOUCAU précise que cette déclaration est renouvelable à chaque nouvelle mise en location. L'absence de déclaration ne remet pas en cause la validité du bail, mais le bailleur ne pourra pas bénéficier du paiement en tiers

payant des aides personnelles au logement (lesquelles sont rendues destinataires de la déclaration), et pourra en outre être condamné à une amende de 5.000 €. Il disposera toutefois d'un délai d'un mois pour formuler, à la demande du Préfet, ses observations et procéder à la régularisation de la déclaration. Le produit des amendes est intégralement versé à l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Afin de s'assurer de la réussite de la mise en œuvre de ce dispositif, la commune devra communiquer sur ce dispositif notamment auprès des propriétaires, des agences immobilières, des notaires, des diagnostiqueurs.

M. le Maire propose d'appliquer la procédure de déclaration de mise en location à l'ensemble du territoire de la commune (CCH L.634-1 à L.634-5 et R634-1 à R.634-5), notamment afin de mieux connaître l'évolution du parc locatif et d'être informé de l'arrivée des nouveaux locataires. Cette procédure entrera en vigueur dans 6 mois, à l'issue du caractère exécutoire de la présente délibération, soit effectivement à compter du 1^{er} octobre 2019.

Mme SOUPERBAT s'interroge sur l'intérêt de ce dispositif, le jugeant « voyeuriste » ou « fliquant », mais également sur les possibles conséquences pour les propriétaires, craignant que ceux-ci ne louent dorénavant sans bail. M. RATEAU se demande comment obliger les propriétaires à respecter cette obligation pour les locataires ne bénéficiant pas d'allocations liées au logement. MM. LAMARQUE et BALADE y sont favorables afin d'avoir une meilleure connaissance de la commune et de ses administrés, en vue d'aider à l'identification des locataires par les services gestionnaires de réseaux (eau, assainissement, électricité...) ou de services (collecte et traitement des ordures ménagères...) qui, trop souvent selon eux, ne peuvent trouver l'adresse d'usagers laissant, en quittant leurs logements, des factures importantes impayées.

Après avoir délibéré, le conseil municipal, à 15 voix pour et 2 absentions (Mmes NORGUET et SOUPERBAT) :

- DECIDE d'instaurer le dispositif « permis de louer » prévu par la loi ALUR, sur l'ensemble du territoire communal pour le volet « déclaration de mise en location »,
- DECIDE l'application de ce dispositif six mois à compter de la publication de la présente délibération, soit à compter du 1^{er} octobre 2019

M. BOUCAU informe ensuite les élus qu'il est possible de renforcer ce dispositif de déclaration par une procédure de demande d'« autorisation préalable de mise en location » (L.635-1 et suivants du CCH) sur certaines zones ciblées en habitat dégradé. Le régime de la déclaration sera tout de même conservé sur le reste du territoire communal.

Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé. A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le maire de la commune vaut autorisation préalable de mise en location. Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation. L'autorisation préalable devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées.

Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation de la commune, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans et lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €. Le produit des amendes prévues est également versé intégralement à l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

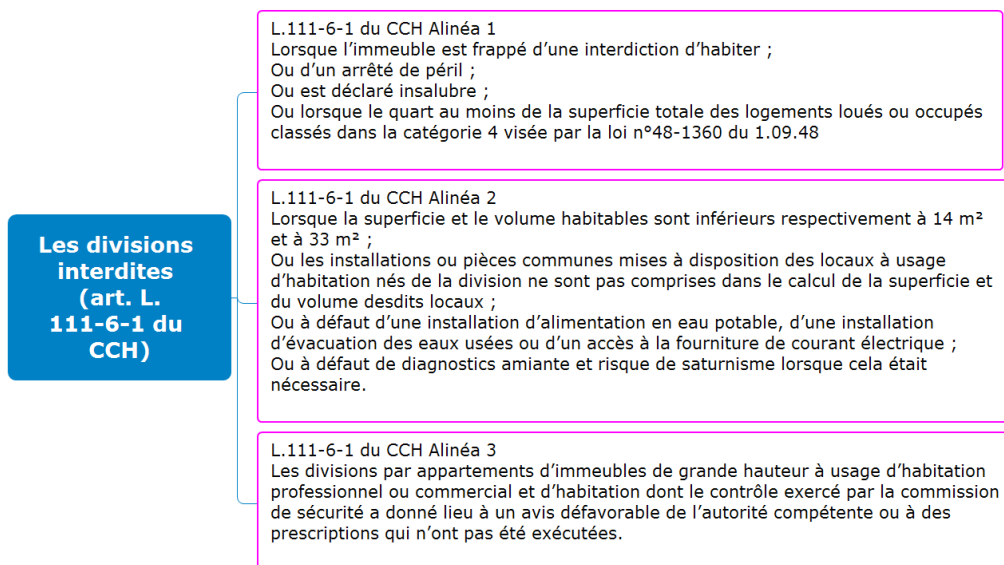
Afin d'assurer au mieux son application, la commune pourrait conventionner avec le Syndicat Mixte Inter Territorial du Pays Haut Entre Deux Mers (SIPHEM) pour réaliser les missions techniques du dispositif d'autorisation préalable.

M. LAMARQUE indique être favorable sur le fond à la mise en œuvre de ce dispositif, mais craint des répercussions financières importantes pour la commune, sachant que chaque intervention du SIPHEM est facturé a minima à 300 €. Il est nécessaire selon lui de connaître, préalablement à toute décision du conseil, le coût de formation et d'intervention d'un agent communal dûment habilité pour traiter le volume des dossiers.

Enfin, M. BOUCAU signale également que face à la pénurie de logements, de plus en plus de territoires sont

confrontés à un phénomène de division des logements. Si elles ne sont pas un problème en soi, les divisions de pavillons existants participent en pratique au développement de l'habitat indigne : logements de taille très réduite, sur occupation. Ces situations sont difficiles à appréhender pour les collectivités concernées qui sont souvent dépourvues de moyens d'action si la division ne s'accompagne pas de travaux soumis à une autorisation d'urbanisme. Dans la même perspective, les procédures prévues par le Code de la santé publique peuvent être difficiles à mettre en œuvre en l'absence de plaintes des occupants. Dans ce contexte, l'encadrement des divisions peut s'avérer un outil intéressant pour permettre aux collectivités d'agir en amont.

Il signale aux élus que l'article L.111-6- 1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit une liste de cas où les divisions sont interdites en toutes circonstances. Une sanction de deux ans d'emprisonnement et de 75.000 euros d'amende est prévue en cas de réalisation d'une division interdite. Outre ces divisions interdites, le législateur a également mis en place la possibilité d'instituer une autorisation préalable à toute division d'immeubles, dans certaines zones. Ce « permis de diviser » permet ainsi de contrôler en amont les conditions des divisions pavillonnaires.



7

Le « permis de diviser » peut donc être institué, en exécution des articles L.111- 6-1-1 et L.111-6-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les zones spécifiques définies par délibération motivée. Le premier texte prévoit que l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant pourra être exigée dans l'emprise des zones définies par l'EPCI ou la commune et ce, lorsqu'il existe déjà un habitat dégradé dans une proportion importante ou lorsqu'un tel habitat est susceptible de se développer. L'organe délibérant devra fixer les zones répondant à ces critères et pourra énumérer les natures de travaux entrant dans le champ d'application de la nouvelle autorisation préalable.

L'article L.111-6-1-2 permet l'institution de cette même autorisation préalable mais dans les zones délimitées par le document d'urbanisme en application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, lequel est lui-même issu de la loi « Alur ». Selon ce texte, le règlement d'une zone urbaine ou à urbaniser peut définir « des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ».

M. BOUCAU indique que plusieurs communes et EPCI se sont d'ores et déjà dotés de cet arsenal afin d'éviter la création de logements insalubres du simple fait d'une superficie trop réduite. Toutefois, l'instauration des autorisations peut engendrer des risques qui doivent être mesurés au préalable.

En effet, la soumission d'une autorisation qui n'est pas assortie d'un contrôle adéquat présente le risque d'être quasiment inefficace, voire de créer une situation litigieuse. Dans certaines situations, la responsabilité administrative pourrait être engagée si une autorisation a été implicitement accordée alors qu'un refus aurait dû être opposé si les vérifications utiles sur les constructions existantes avaient pu être mises en œuvre. En outre, il invite les élus à porter une attention toute particulière sur la mise en œuvre de ce dispositif afin de ne pas bloquer des projets de construction d'immeubles intégrant des studios répondant à une réelle demande. M. FAVIER indique qu'à ce jour le PLU limite les divisions d'immeubles au travers de l'obligation de création de places de stationnement en domaine privé. Cette mesure risque toutefois d'évoluer au sein du règlement du futur PLUi.

En conclusion, M. le Maire propose aux élus de se réunir mardi 19 mars prochain à 18h30 pour étudier la mise en œuvre de ces deux derniers dispositifs de manière plus fine, ainsi que le cas échéant, de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable. Le conseil municipal sera appelé à se prononcer ultérieurement sur ces dispositifs complémentaires à la lutte contre les logements indignes.

III : INFORMATIONS

> DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) - Avis du conseil municipal sur les affaires en cours

N° 2019-TOUL-08 SCI Bet H vend un local commercial sis 5 Place de l'Horloge cadastré section B 2446-2448-2449 d'une superficie totale de 1373 m² au prix de 70 000 €.

N° 2019-TOUL-09 M. et Mme MESQUITA vend une maison de 85.11 m² sise n° 41 C Route de Landiras cadastré section B n° 3466 d'une superficie totale de 950 m² au prix de 190 000 €.

N° 2019-TOUL-10 M. ROY Christophe vend un jardin sis n° 4 Allée des Chênes cadastré section B n° 4005 d'une superficie totale de 34 m² au prix de 3 300 €.

N° 2019-TOUL-11 Mme CASTAING Sylvie vend une maison d'habitation sise n° 15 allée de la Chêneraie cadastré section B n° 1955 d'une superficie totale de 1076 m² au prix de 100 000 €.

Le Conseil Municipal abandonne son droit de préemption pour les affaires qui lui sont présentées. Cet avis sera transmis au Président de la CdC du Sud Gironde pour validation.

2) Information SISS (Syndicat Intercommunal du Secteur Scolaire) par J. FAVIER

Pour l'exercice actuel, la participation de la commune de Toulence est moindre de 613,14€ due à une baisse des effectifs transportés (96 élèves transportés en 2019 contre 101 en 2018), mais également de la population DGF (de 2.670 habitants contre 2.693 l'an dernier). A la suite du transfert de la compétence des transports passant du Conseil Départemental au Conseil Régional, des négociations sont en cours afin de fixer les nouveaux tarifs et les modalités de transports scolaires.

Au mois de mai, une permanence sera tenue à l'école Georges Brassens pour les parents des CM2, avisant des modalités d'inscription aux transports scolaires. La date sera communiquée à l'entrée du restaurant scolaire ainsi que sur les affichoirs de l'école.

3) Compte Rendu visite Gendarmerie du 4 mars dernier par J. FAVIER

A la suite de la visite de la Gendarmerie concernant la mise en œuvre du Plan Particulier de Mise en Sûreté Intrusion (PPMS), le périmètre de l'école devra être désormais agrandi à la clôture extérieure. Le portail côté ateliers communaux, celui assurant la liaison entre le complexe sportif et l'école, ainsi que le portillon et le coulissant électrifié entre le parking du RASED et l'accès restaurant scolaire devront impérativement être fermés à clé pendant le temps scolaire. Le confinement n'est plus à l'ordre du jour, les consignes en cas d'intrusion sont la fuite et le regroupement en un lieu sécurisé. Ces annonces ont été faites au Conseil d'École.

La Gendarmerie fera une intervention de 2 heures, auprès des classes CM1 et CM2 sur les dangers d'internet. Cette intervention, de forme ludique, a de bons retours auprès des établissements qui l'ont pratiquée.

Il a aussi été évoqué le « Permis Piéton », qui peut être dispensé par la Gendarmerie. Sur ce sujet, le SISS organise des sessions avec plateau aménagé de feux tricolores, de stops, de panneaux de signalisation. En outre, des bicyclettes sont mises à disposition des élèves. L'école de Toulence participe à ces sessions depuis de nombreuses années.

4) Consultation du SDIS pour l'utilisation et l'aménagement des dégagements à l'école, par J. FAVIER

L'avis préalable du SDIS sur tout projet d'aménagement mobilier dans ces lieux est obligatoire. Le SDIS a été consulté sur le projet d'aménagement de locaux d'archivage et de stockage de produits d'entretien, ainsi que du matériel utilisé par les ATSEM. Les circulations et dégagements doivent rester libres, aucune matière combustible ne doit y être stockée (papier, carton, tissus, mobilier...), ni des bureaux d'élèves. M. le Maire indique la nécessité de finir l'aménagement de certains locaux pour développer les zones de stockage (notamment du matériel de

l'accueil périscolaire dans le local de la cour de l'école maternelle). M. CATTANEO et Mme SESE-DUVILLE appellent à la responsabilité de l'ensemble de l'équipe éducative pour respecter les consignes formulées par les services de l'ordre et de sécurité.

Concernant les cloisonnements de type archives, ils devront être conformes aux normes coupe-feu. Il est préconisé de changer le système d'alarme incendie qui doit évoluer de la classification 3B à 2B. Une temporisation permettra au personnel de vérifier s'il s'agit d'une alarme réelle ou si elle a été déclenchée de manière intempestive ou accidentelle.

A la suite de la dernière réunion avec le maître d'œuvre, M. BOUCAU informe les élus du commencement des travaux de la 3^{ème} tranche de l'école à partir du 15 avril (création d'un nouveau préau et de nouveaux sanitaires dans la cour élémentaire). L'accès à l'école sera donc modifié au retour des vacances de printemps. Une clôture de chantier opaque sera posée dans la cour élémentaire le temps du chantier. L'accès aux WC sera conservé jusqu'à la fin de l'année scolaire. Les travaux seront suspendus au cours du mois de mai pour limiter les nuisances sonores ; ils recommenceront à compter du mois de juin pour permettre la livraison du chantier pour la rentrée.

5) Renouvellement de contrats de travail, par M. le Maire

M. le Maire informe les conseillers du renouvellement aux services techniques d' :

- un contrat CAE-CUI pour la période le 1^{er} mars 2019 et le 28 février 2020. À cette date, cet agent aura atteint la limite de 60 mois de contrat aidé, répondant aux dispositions de la loi Rebsamen.
- un contrat CDD entre le 1^{er} avril 2019 et le 28 février 2020. Intervenant aux services techniques depuis le 9 avril 2018 en remplacement d'agents indisponibles, cet agent donne entière satisfaction dans la réalisation des tâches confiées.

Ces 2 agents seront nommés sur un poste d'adjoint technique à compter du 1^{er} mars 2020. Le Conseil Municipal sera appelé à ouvrir les postes correspondants en fin d'année 2019.

6) Cession de parcelles communales, par M. le Maire

Le Docteur LAMARLERE avait informé l'équipe municipale de Toulence de sa volonté d'agrandir son cabinet médical situé place de l'horloge à Toulence, par l'ajout de 2 salles d'examen. Compte tenu du projet architectural et des dispositions du règlement d'urbanisme communal, ce projet ne pouvait aboutir qu'après cession par la commune de Toulence de 3 parcelles d'une superficie totale de 55 m². Le Conseil Municipal réuni le 9 novembre dernier a validé ce projet de cession, les frais d'actes notariés et de géomètre restant à la charge de l'acquéreur. Finalement, le Docteur LAMARLERE a pris la décision de mettre en attente le projet d'acquisition des parcelles communales, souhaitant que ses collègues s'en occupent à leur rythme.

7) Réunion publique sur le compteur LINKY, par M. le Maire

Une réunion publique d'information sur le compteur LINKY se déroulera vendredi 3 Mai 2019 à 18 h 30 en Mairie de Toulence (salle du conseil) en présence de Daniel GUIGOU, Directeur des territoires girondins (ENEDIS) et de Chrystel GHESQUIERE, interlocutrice privilégiée des collectivités locales (ENEDIS). M. CATTANEO demande à ce que cette réunion soit organisée sérieusement pour la réussite de cet échange, tout en canalisant l'expression d'opposants au compteur LINKY. M. le Maire rappelle la décision municipale de laisser à chaque administré le choix d'accepter ou non la pose de cet équipement.

8) Ramassage des déchets verts, par M. BALADE

Les déchets verts (tontes de gazon, petits branchages, feuilles, tailles de végétaux, plantes et végétaux flétris) seront ramassés le mardi matin du 9 avril au 19 novembre 2019, sauf les 23 et 30 avril, 7 et 28 mai, 12 juin, 13 et 27 août, 24 septembre et le 12 novembre. Les déchets doivent être déposés le lundi soir en fagots de moins d'un mètre ou dans des récipients prêts à vider.

M. BALADE indique que cette prestation de ramassage des déchets verts coûte beaucoup au SICTOM. Le syndicat réfléchit à une nette augmentation du tarif de celle-ci. Dès à présent, il est utile de penser à des solutions alternatives, notamment au travers du développement du broyage des déchets verts avant leur transport en déchetterie de Fargues. Le site de Jean Blanc est évoqué.

9) Inspection sanitaire au restaurant, par M. le Maire

Le résultat du niveau d'hygiène du restaurant scolaire, à la suite de l'inspection inopinée des services sanitaires le 5

février dernier, s'est révélé « Très satisfaisant ». Le personnel a connaissance des exigences règlementaires et des bonnes pratiques d'hygiène en restauration. M. le Maire et le conseil municipal félicitent l'ensemble des agents communaux concernés.

10) Description du compostage au restaurant scolaire, par M. BALADE

M. BALADE rappelle que le compostage des déchets du restaurant scolaire a été mis en place depuis 4 ans, en complément d'actions sur le gaspillage alimentaire depuis 5 ans. En partenariat avec le SICTOM, il est prévu d'étendre le compostage des restes de préparation de repas (épluchures) à tous les restes de repas du restaurant scolaire. Ce projet est validé à l'unanimité par le conseil municipal, en vue de réduire la quantité de déchets jetés, de respecter les obligations de la loi de transition énergétique pour la croissance verte (obligation du tri à la source des biodéchets) et pour renforcer l'éco-exemplarité du restaurant scolaire (innovation, site pilote).

Virginie GASTAUD, chargée de prévention du SICTOM, suivra cette mise en œuvre. Elle a transmis la convention comprenant :

- le déroulement et la répartition des tâches pour ce type de compostage.
- l'information auprès des élèves pour ce tri spécifique.
- la formation de 2 agents sur le processus du compostage d'un restaurant scolaire.

Ce compostage débutera au retour des vacances de Printemps. Cela représente 10mn de travail par jour pour un agent technique.

11) Aide à la rénovation des installations d'assainissement individuel, par M. LAMARQUE

A l'issue d'une réunion à la CdC Sud Gironde (celle-ci ayant la compétence SPANC), il est annoncé que le Conseil Départemental va apporter une aide financière en fonction des ressources du foyer (de 30 à 65% du montant HT des travaux) pour la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif.

IV : QUESTIONS DIVERSES

M. FAVIER annonce la réunion du comité gestion du restaurant d'enfants le 6 juin. Il déplore ensuite que les bordures de trottoirs soient endommagées par le stationnement de camions face au 4 rue des Pins Francs.

M. RATEAU signale la présence quasi permanente d'un véhicule occupant entièrement le trottoir route de Landiras, gênant la circulation piétonne. Il obtient ensuite confirmation de la date du repas annuel « élus et personnels » le 24 mai prochain.

Les prochains conseils municipaux auront lieu Vendredi 12 avril 2019 et vendredi 17 mai 2019 à 18h30

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h05.

Le Maire,

Les Conseillers Municipaux