

CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE RENDU SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2021

Affiché le 29 novembre 2021.

Le conseil municipal s'est réuni à 19h00 à la Salle du Conseil Municipal de DORTAN, après convocation du 15 novembre 2021, sous la présidence de Mme Marianne DUBARE.

Etaients présents	Marianne DUBARE - Alain BRITEL – Janine DURET – Christophe DAVID-HENRIET - Jean-Claude GAILLARD – TOURRES Josiane - Joël SUBTIL – Martine BIMONT – Lydie GENAUDET – Eric PAUZE – Wilfried LAURIER – Carminda MARTINS-MIRANDA – Jonathan COZETTE – Claire EL AZIFI BOULAÏCH - Jérôme VERGNE - Arielle PENAZZI - Agnès DUBOIS (arrivée à 19h02) – Lionel CORNATON
Etait excusée	Gülperi BILICI (pouvoir donné à Jean-Claude GAILLARD)
Secrétaire de séance	Carminda MARTINS-MIRANDA
Conseillers en exercice : 19	Présents : 18 Votants : 19

APPROBATION COMPTE RENDU DU 11 OCTOBRE 2021

Aucune remarque n'étant soulevée, le compte rendu du Conseil municipal du 11 Octobre 2021 est adopté à l'unanimité.

Délibération : oui à l'unanimité

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA CITE PAR LA SEMCODA

Mme le Maire rappelle aux conseillers que depuis plusieurs années la commune réfléchit au devenir du quartier de la Cité. Un partenariat avait été engagé avec la SEMCODA qui avait proposé un premier projet qui n'a malheureusement pas abouti. Les permis de démolir et de construire déposés par la SEMCODA ont été prorogés par deux fois. Elle indique que la SEMCODA propose un nouveau projet qui a déjà été présenté à Mme la Sous-Préfète de GEX, Pascaline BOULAY.

Arrivée de Mme Agnès DUBOIS à 19h02

Elle indique que M. Vincent BURGOS de la SEMCODA vient présenter ce nouveau projet aux conseillers, mais qu'aucune décision ne sera prise ce jour.

M. BURGOS rappelle aux conseillers que la SEMCODA est associée à l'opération de restructuration de la Cité depuis 2011 et que le premier projet proposé prévoyait la reconstruction de 80 logements dont 18 collectifs. Ce projet avait rencontré un accueil mitigé de la part des habitants de la Cité. En effet, il prévoyait la construction d'un immeuble collectif pour loger temporairement les locataires des cités qui devaient être détruites, dans l'attente pour ces derniers de pouvoir réemménager dans les maisons qui seraient reconstruites par la suite. Ce double déménagement était très contraignant pour les locataires. Des permanences avaient été mises en place pour rencontrer les habitants de la Cité qui le souhaitaient. Suite à un changement de gouvernance au sein de la SEMCODA et un endettement important dû à un surnombre de constructions de logements, une grande partie des projets en cours ont été bloqués dans l'attente pour la SEMCODA de se reconstituer une trésorerie suffisante. Le projet de la Cité en faisait partie. L'Etat a lancé avec l'opération de « France Relance » des subventions au titre du fonds friches. Cela concerne aussi bien des friches industrielles, agricoles qu'urbaines. Un quartier avec une forte vacance immobilière est considéré comme une friche urbaine ce qui est le cas du quartier de la Cité. Le nouveau projet de restructuration de la cité pourrait prétendre à ce fonds.

Il rappelle également que l'ancien projet était soumis au PPRI, (Plan de Prévention Risques Inondations), qui découpait le quartier de la cité en trois zones, l'une imposant une surélévation d'1 m au-dessus du terrain naturel de toute construction, l'autre une surélévation de 50 cm de chaque habitation et la dernière n'étant pas soumise à restriction. Un système de passerelles en bois coûteux à construire et à entretenir avait été prévu, mais n'avait pas fait l'unanimité auprès des habitants.

La nouvelle opération se présente sous la forme d'un projet d'aménagement et non plus de construction sur le modèle d'un lotissement. Elle est découpée en trois zones qui s'appuient sur la voirie existante qui serait refaite ainsi que les réseaux.

La zone centrale serait dédiée à la construction individuelle avec 34 lots libres à la vente (parcelles d'environ 500 m²), un espace vert commémoratif serait maintenu en lieu et place de l'ancienne mairie.

Dans la zone située au nord du quartier et soumise aux plus fortes restrictions en matière construction (surélévation d'1m des habitations), les cités seraient démolies et quelques cités seraient conservées au titre de la mémoire du site et de son histoire. Un espace vert serait créé pour en faire un square mémoriel (parc, lieu commémoratif avec stèles..) qui serait remis à la Commune de DORTAN ou au Département de l'Ain. Certaines cités pourraient également être conservées pour être mises à disposition des associations locales.

Dans la dernière zone, au sud du quartier, non soumise à restriction en matière de construction, des logements sociaux locatifs seraient construits pour reloger les derniers occupants de la cité. Il serait possible de construire au maximum une trentaine de maisons. Ces logements sociaux seraient éligibles à 80% de la population, puisqu'ils comprennent des logements PLAI étant réservés aux personnes à faible ressources, PLUS étant réservés aux personnes à ressources médianes, et PLS étant réservés aux personnes à ressources plus élevées.

Le projet d'aménagement s'élève à 5 millions d'euros. Dans cette enveloppe n'est comptabilisée que la partie aménagement : démolition, désamiantage des cités et réfection de la voirie. La partie construction, dont le financement vient en plus, est à la charge de la SEMCODA. Le plan de financement présenté fait état :

- d'une dépense de 5 millions d'euros,
- d'une recette de 1 200 000€ pour la vente des lots libres (80€ du m², en dessous du prix de vente du marché en raison de la contrainte de surélévation de 50 cm au-dessus du terrain naturel imposée par le PPRI entraînant un surcoût à la construction),
- d'un déficit de 3 800 000€ (inclus le prix du terrain de la Cité évalué à 1 400 000€ en 2015)

La SEMCODA a proposé de soumettre au fonds friche une partie du déficit soit 2 500 000€ concernant la démolition et le désamiantage des logements, la dépollution et une partie des VRD. Il manque donc 1 300 000€ pour boucler le financement, c'est pourquoi elle demande à la commune d'apporter le terrain du quartier de la Cité à l'euro symbolique pour équilibrer le plan de financement. Le projet présenté à la Région, la DDT01 et la Préfecture de l'Ain allait dans ce sens. M. BURGOS insiste sur le fait que sans l'appui de la Commune et de l'Etat, le projet ne se fera pas. La SEMCODA s'engage à réaliser l'opération si elle parvient à obtenir au moins 1 500 000€ de subventions « fonds friches et indique que la Préfecture attend une réponse rapide de la Commune de DORTAN. Mme le Maire précise que la Sous-Préfète de Gex ne laisse pas le choix à la commune : si rien n'est fait un arrêté de péril sera établi.

M. BURGOS indique, à la demande de Mme Lydie GENAUDET, conseillère municipale, que le prix des loyers sera d'environ 300€, hors charges et garage, pour un logement de 70 m² pour le loyer le moins élevé (PLAI) à environ 500€ pour le loyer le plus élevé (PLS).

M. Eric PAUZE, conseiller municipal, fait remarquer à M. BURGOS que d'après le plan de financement du projet d'aménagement présenté ci-avant, la participation de la SEMCODA s'élève à zéro euro. Ce dernier le confirme, mais fait remarquer que pour la partie construction des logements sociaux seule une garantie d'emprunt sera demandée sur le locatif social à la Commune. Le coût de construction, estimé entre 2000 € et 2500 € du m², sera financé par la SEMCODA.

M. BURGOS expose que l'opération en raison du fonds friches qui impose des délais de réalisation d'ici 2024, pourrait débuter dès l'an prochain, dans un premier temps pour la phase de démolition des logements vides et de l'aménagement d'une partie du quartier là où cela est possible. Compte tenu de l'ordre de déploiement de l'opération, la réticence de certains locataires a quitté leur logement ne serait pas bloquant pour sa réalisation, la première phase de construction de logements locatifs étant située dans une zone où la plupart des logements sont vacants. Cela ne ferait que retarder la vente de certains lots libres.

Mme le Maire ajoute que la situation du quartier de la Cité est très dégradée : voirie, trottoirs, logements vides en mauvais état, réseaux d'eau et assainissement plus aux normes, la responsabilité de la commune pourrait se trouver engagée.

Suite au questionnement de Mme BIMONT, conseillère municipale, Mme le Maire confirme que si la Commune ne donne pas un avis favorable à ce projet, un arrêté de péril sera pris par la Sous-Préfecture, ce qui aura pour conséquence une expulsion et un relogement des locataires actuels et une obligation de démolition des logements par la Commune.

M. Alain BRITEL, Adjoint au Maire, demande si l'attribution de subventions du fonds friches est politisée, ce que confirme M. BURGOS qui précise que le dossier de la Cité a des soutiens de toutes les mouvances politiques, ce qui démontre son intérêt général.

M. BURGOS demande à la Commune de faire réaliser à sa charge les diagnostics amiante et plomb au plus tôt. Mme DURET indique que c'est en cours. En effet, trois devis sont parvenus en Mairie mais devant la grande

disparité du montant des offres, elle a préféré les soumettre à la DDT01 pour avis. Nous sommes toujours en attente de leur réponse.

Mme Carminda MARTINS-MIRANDA, conseillère municipale, s'inquiète des répercussions et gênes qui pourraient être occasionnées par la démolition des logements. M. BURGOS indique que cela posera certainement plus de problèmes pour les logements mitoyens occupés en partie.

A la demande de Mme BIMONT, M. BURGOS confirme qu'il n'a jamais été à l'ordre du jour de réhabiliter les logements de la Cité. En effet, en raison du PPRI, cela aurait été une hérésie économique : surélever les logements existants aurait été beaucoup trop coûteux. De plus il ajoute que le nouveau projet renaturalise le quartier ce qui est un plus très apprécié par les financeurs éventuels.

Après le départ de M. BURGOS, la plupart des conseillers municipaux se disent rassurer que la commune n'ait pas à financer les réseaux de voirie comme cela avait été évoqué dans un premier temps et qu'elle puisse conserver quelques cités pour les associations.

Mme DURET, évoque la possibilité de pouvoir prévoir une clause permettant de recevoir une enveloppe en retour, (de l'ordre d'une année de loyers actuels soit environ 90 000€), pour la commune au cas où les financements attendus seraient supérieurs. Les avis sont partagés, certains conseillers ayant peur que la SEMCODA renonce au projet face à une telle demande. En outre, M. Jean-Claude GAILLARD, Adjoint au Maire, expose ses inquiétudes en cas d'abandon de l'opération : comment la commune pourrait-elle financer seule la démolition du quartier de la cité ?

Mme DURET regrette la pression de la Sous-Préfecture dans ce dossier. Cependant, il lui est répondu que l'opération fonds friches ne sera pas renouvelée, et qu'il ne faut pas rater le coche. De plus, le projet a plus de chance d'obtenir une subvention si la commune participe au financement en cédant le terrain à l'euro symbolique.

Elle indique également qu'elle apprécie que la SEMCODA ne souhaite pas expulser les locataires âgées attachées à leur quartier qui refuseraient de quitter leur logement.

Mme le Maire indique qu'il faudrait négocier un local associatif dans la zone de construction des logements sociaux, en sus des cités conservées dans l'espace mémoriel.

Mme BIMONT demande ce qu'en pensent les locataires de la Cité. Il lui est répondu que le problème récurrent est le montant des loyers qui est actuellement très faible et sur lequel aucun bailleur ne peut s'aligner. De toute manière, les nouvelles réglementations interdiront de louer des passoires thermiques, les logements de la Cité pouvant être qualifiés comme tel.

Mme le Maire propose de surseoir au débat. Une nouvelle réunion pourra avoir lieu ultérieurement après que chacun ait eu le temps de réfléchir au dossier.

QUESTIONS DIVERSES

1/ Questions de M. CORNATON Lionel :

⇒ *« Rue du Parc, au cœur du bourg, des véhicules à l'état d'épave occupent le domaine public. Ils sont stockés là depuis de nombreux mois. Ici comme ailleurs, notamment rue Bellevue, ces abandons constituent une pollution environnementale et un danger potentiel sans parler de l'image de la commune déjà bien écornée. Que comptez-vous faire face à cela ? »*

Mme le Maire informe M. CORNATON que les véhicules stationnés Rue du Parc appartiennent à un particulier. L'un de ces véhicules est vendu et donc partira prochainement. Quant à l'autre, le propriétaire s'est engagé à l'enlever dans les meilleurs délais.

Quant aux autres véhicules stationnés Rue Bellevue, ils le sont sur un parking privé appartenant à DYNACITE, la Commune ne peut intervenir directement. Le policier municipal a pris contact avec le bailleur pour leur signaler le problème.

⇒ *« La mauvaise saison est là et comme il fallait s'y attendre, l'état du terrain de foot se dégrade rapidement. Nos jeunes souhaitent profiter de leur sport et défendre nos couleurs dans des conditions convenables. Que comptez-vous faire pour que le terrain soit au moins praticable et tienne le coup en attendant la rénovation promise et attendue par le club ? »*

Mme Janine DURET indique à M. CORNATON que le terrain de foot n'est pas dans un état aussi déplorable que celui-ci semble le prétendre. En effet, mis à part un problème de monticules de terre dus aux vers de terre que la société COSEEC doit traiter prochainement, le terrain est tondu (robot tonte prêté par COSEEC), et en état correct. Elle a pris contact avec M. BOURILLON, Président de l'ASDL, qui se plaignait que ses joueurs jouaient dans la boue, mais compte tenu de la saison et des pluies des derniers jours cela n'a rien d'anormal.... En ce qui concerne la tonte du terrain, elle est suspendue pendant la période hivernale.

Mme Martine BIMONT rapporte que certains dortanais estiment que la Commune en fait bien assez pour le terrain de football.

Mme le Maire en profite pour revenir sur le projet d'aménagement du site sportif. Un marché de maîtrise d'œuvre a été passé le mois dernier avec pour date limite de réception des offres le 4 novembre 2021. Cinq bureaux d'études ont été consultés et trois seulement ont fait une offre : VINCENT DESVIGNES INGENIERIE pour un montant de 23 595.96€ TTC, INFRATECH pour un montant de 20 474.88€ TTC et ACERE pour un montant de 18 792.00€ TTC. Suite à l'analyse des offres par l'Agence Départementale de l'Ingénierie de l'Ain en tenant compte des critères prix pour 40% et technique pour 60%, l'offre du bureau ACERE a été retenue. Le maître d'œuvre choisi aura pour mission les études d'avant-projet, de projet, l'assistance pour la passation des contrats de travaux, les études d'exécution, la direction de l'exécution des travaux, l'assistance aux opérations de réception et de garantie de parfait achèvement et la mission SPS. Le marché de travaux sera lancé ultérieurement, la commune étant toujours en attente de réponses pour les demandes de subventions en cours sur ce projet.

2/ Question de Mme DUBOIS Agnès :

« Concernant la réunion publique sur le plan de circulation (rue de l'Etang – rue Bellevue – rue La Léchère) :

- Quel est le retour ?
- Qu'est-ce qui va être mis en place et quand ? »

Mme le Maire informe les conseillers que la réunion publique a rencontré un vif succès, mais que la majorité des personnes présentes étaient défavorables au plan de circulation proposé par la commune. La proposition de mise en sens unique de la Rue Bellevue entraînait automatiquement un report de la circulation sur la Rue de La Léchère d'où l'opposition des riverains de cette rue. Mme Janine DURET indique que les membres des commissions voirie et urbanisme vont retravailler à l'établissement d'un nouveau projet de plan de circulation en tenant compte des remarques émises par les riverains lors de cette réunion. Le nouveau projet sera surtout axé sur la limitation de la vitesse et la sécurité. Il sera présenté lors d'une nouvelle réunion publique aux riverains concernés.

La séance est levée à 20h30.

La Présidente de séance,
Marianne DUBARE



La Secrétaire de séance,
Carminda MARTINS-MIRANDA

