



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE
Vendredi 27 janvier 2023

COMPTE RENDU

(Article L2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Le vendredi vingt-sept janvier 2023 à vingt et une heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en mairie, sous la présidence de Monsieur François DESHAYES, Maire.

	P	A		P	A
DESHAYES François	X		ROBIDET Christine	X	
DESCAMPS Sophie	X		DONNÉ Rodolphe	X	
FAUPOINT Séverine	X		TAUZY Lydia		X
VARON Bernard	X		DESCHAMPS David		X
LAMBRET Nathalie	X		LEMONNIER Valérie	X	
BARTHIE François	X		MENTHEOUR Olivier	X	
LECLERCQ Serge		X	FILLACIER Frédérique	X	
DULMET Yves	X		DUPONT Franck	X	
COLAGIACOMO Stéphanie		X	AUDIBERT Paul	X	
FONTAINE Pascal		X	MARIAGE Alain	X	
CELLERIER Sabrina	X		MALET Cécile	X	
BAZZA Abdelmounaïme		X	LAMEYRE Patrick	X	
LACROIX Christiane	X		MUZARD Natacha	X	
LEBECQ Vincent		X			

P = Présent ; A = Absent

Procurations : (6) M. Serge LECLERCQ donne pouvoir à M. François DESHAYES, M. Abdelmounaïme BAZZA donne pouvoir à M. François BARTHIE, M. Vincent LEBECQ donne pouvoir à Mme Sophie DESCAMPS, Mme Lydia TAUZY donne pouvoir à Mme Nathalie LAMBRET, M. Pascal FONTAINE donne pouvoir à M. Bernard VARON, M. David DESCHAMPS donne pouvoir à Mme Sabrina CELLERIER,

Secrétaire de séance : Sabrina CELLERIER

Absent sans procuration : (1) Mme Stéphanie COLAGIACOMO

Nombre de Conseillers Municipaux	Nombre de Conseillers Présents	Nombre de Procurations	Nombre de Votants	Date de Convocation
27	20	6	26	20/01/2023

1 APPROBATION du PROCES-VERBAL du 15 DECEMBRE 2022

Le conseil municipal est invité à approuver le procès-verbal de séance du 15 Décembre 2022.
ADOPTÉ en l'état à l'unanimité.

2 PRESENTATION DU D.O.B. (Débat d'Orientation Budgétaire)

Le budget de la commune est proposé par le maire et voté par le conseil municipal. Dans les communes de 3 500 habitants et plus, le Maire présente au Conseil Municipal, dans un délai raisonnable précédant l'examen et le vote du budget, un Rapport sur les Orientations Budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette communale.

Ce rapport donne lieu à un débat au conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L. 2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique.

Vu l'article L2312-1 du CGCT

Vu la modification de la loi n°2015-991 du 07 août 2015 – art. 107

Considérant le Débat d'Orientations Budgétaires,

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur la Validation du Rapport d'Orientations Budgétaires (ci-joint annexé), en vue du vote du budget 2023 qui sera présenté au cours du prochain Conseil Municipal.

M. le Maire rappelle que ce débat est imposé par la loi ADR de 1992, aux communes de plus de 3500 habitants, et qu'un document financier avec une annexe du PPI a été adressé à tous les membres du conseil. Il aborde le Rapport d'Orientations Budgétaires avec une première partie présentant le contexte macro-économique, international et national.

Il évoque en page 7 les points forts à retenir : fiscalité locale : suppression de la CVAE (Compensation Valeur Ajoutée aux Entreprises) sur 2 ans et sa compensation qui n'est pas encore déterminée, elle correspondrait à environ 40 000 € par an, ainsi que la suppression de la Taxe d'Habitation également compensée mais dont l'évolution n'est pas assurée. Ce que l'on sait, c'est que l'on compense à un instant donné mais qu'il n'y a plus d'évolution. La CVAE concerne les entreprises sur le territoire qui sont peu nombreuses et elle est fonction du chiffre d'affaires des entreprises. C'est pareil ou presque pour la Taxe d'Habitation. La fiscalité sera compensée mais la commune n'aura plus de dynamique.

L'Etat a décidé d'augmenter les bases de 7% pour 2023, au regard du taux d'inflation. Que l'on décide du changement des taux de fiscalité locaux ou pas, les bases sont revalorisées par l'Etat de 7% et donc le produit fiscal de la commune sera revalorisé de 7% ainsi que la fiscalité des contribuables propriétaires. Concernant les dotations de l'Etat, on espère le même niveau de dotations. Concernant les aides pour l'électricité, un système a été mis en place « l'amortisseur électricité » qui vise à établir un prix raisonnable en direction de ceux qui sont

le plus impactés par la hausse des prix à partir du 1^{er} janvier 2023 pour un an, sous condition. La commune ne rentre pas dans les critères de cet « amortisseur ».

M. le Maire poursuit avec les enjeux climatiques : attribution d'un fonds verts pour les communes sous certaines conditions. Enveloppe de 2 MILLIARDS d'Euros. Les projets de travaux liés aux économies d'énergie doivent rentrer dans ce dispositif. Les projets peuvent être subventionnés jusqu'à 80% !

Il rappelle que le DOB c'est une orientation budgétaire qui permet d'avoir une connaissance assez précise du budget de la commune qui sera affiné prochainement. Les chiffres de 2022 sont quasiment les chiffres définitifs mais ils doivent être arrêtés par la Trésorerie. Les chiffres définitifs du budget seront annoncés lors du prochain Conseil Municipal.

En page 7, l'évolution du produit fiscal de la collectivité, compte tenu de l'évolution des bases, est estimé à 3 427 285.00€ soit une évolution de 7.3% par rapport à 2022.

Un petit rappel sur le potentiel fiscal et l'effort fiscal qui peuvent entraîner des conséquences sur certaines dotations. Le potentiel fiscal est un indicateur de la richesse fiscale de la commune, il est égal à la somme que produiraient les 4 taxes directes de la collectivité si on appliquait à ces bases le taux moyen national de ces 4 taxes, donc tout dépend si la commune se situe en dessous ou au-dessus ou à égalité avec le taux national, il est de 745.00€/habitant, la moyenne en France se situe à 897.00€, donc la commune dispose d'une certaine marge. N'étant pas au niveau de la moyenne nationale, la commune pourrait imposer davantage les habitants. Ce n'est pas un objectif à atteindre, mais l'Etat considère que si on ne s'oriente pas à ce niveau-là, c'est que la commune n'a pas besoin de moyens supplémentaires et donc il pourrait nous supprimer certaines dotations, soit la Dotation Nationale de Péréquation perdue en 2017 pour les mêmes raisons évoquées à l'instant. Cette dotation est de 95 000.00€ pour la commune qui représentent presque 4% des impôts. Donc la commune dispose d'une marge de manœuvre pour augmenter son taux d'imposition.

En page 11, quelques chiffres sur la fiscalité : Evolution de la fiscalité 2023, en fonction des bases.

FB : Foncier Bâti : coefficient correcteur appliqué pour compenser la perte de la TH (Taxe d'Habitation)

FNB : Foncier Non Bâti – montant dérisoire de 1000.00€

TH : Taxe d'Habitation – le produit sur les résidences secondaires en 2020 était de 2 millions et aujourd'hui il n'est plus que de 100 000.00€ (uniquement sur les résidences secondaires).

Le produit cumulé de l'ensemble incluant la CFE (Contribution Foncière des Entreprises) équivalent à la Taxe Foncière sur les Entreprises qui est de 49 000.00€, atteint un total de 3 427 000.00€ pour 2023, si l'on ne touche pas aux taux.

Ensuite, concernant le montant des dotations, on a reporté le même montant que 2022, n'ayant pas connaissance à ce jour des montants pour 2023, sachant que le montant peut varier, en fonction des taux à voter.

En ce qui concerne cette dotation de péréquation, M. LAMEYRE dit qu'elle est basée sur l'augmentation ou pas du taux communal, mais de l'année précédente, donc cette année, en admettant que si M. le Maire souhaite augmenter le taux, cela n'aura de conséquence que pour l'année suivante, soit 2024.

M. le Maire souligne l'importance du propos de M. LAMEYRE car cela sous-entend que même si on bougeait les taux cette année, comme on ne les a pas modifiés l'année dernière, nous n'aurons sans doute pas la dotation.

Si cette dotation est quand même perçue cette année, poursuit M. LAMEYRE, on pourra dire aussi qu'on n'avait pas besoin d'augmenter les impôts pour conserver cette dotation.

M. le Maire poursuit avec le Fonds de Péréquation Intercommunal et Communal (FPIC). Il rappelle que la CCAC a toujours proposé de prendre en charge la totalité du FPIC, c'est ainsi une charge en moins pour les communes. Elle représentait 95 412.00€ pour la commune en 2022, elle était en 2014 de 14 000.00€ pour l'ensemble des communes membres de la CCAC et a atteint en 2022 2 millions d'euros. De fait, la CCAC pourrait décider de ne plus prendre en charge le FPIC, avec les incidences importantes pour les communes. Si certains le préconisent, ce n'est pas à l'ordre du jour.

La CCAC délibère sur ce qu'elle souhaite mais après on demande aux communes de voter, il suffit qu'une commune vote contre et cela remet tout en cause, quant à la prise en charge du FPIC. Le budget de la CCAC va être voté prochainement.

M. DULMET se demande si la part individuelle de la commune vis-à-vis de la CCAC sera diminuée d'autant, M. le Maire dit que cela pourrait être sous-entendu de façon logique, sachant que les impôts de la CCAC ont augmenté en 2015 et 2016 de manière importante pour couvrir cette dépense.

La Taxe Foncière de la commune est de 37%, celle de la CCAC de 3.12% mais les incidences ne sont pas les mêmes. A ce jour, la CCAC s'interroge sur l'augmentation de ses taux ou pas, s'il n'est pas préconisé d'augmenter les taux, il faut diminuer les charges et ainsi d'alléger le budget intercommunal d'1,5 million d'euros, cela n'est pas l'objectif mais ça peut arriver.

Sur la partie « recettes de fonctionnement », il y a la partie dotations et impôts, mais aussi les loyers à hauteur de 250 000.00€, la cantine et le périscolaire (en 2022 : 422 000.00€), les redevances diverses (marché, voirie..) pour un total de 768 000.00€

Les dotations et subventions à hauteur de 692 000.00€

Le FCTVA sur le fonctionnement, la dotation du PNR, la taxe pour la CTG de 107 000.00€

Le total des recettes de fonctionnement atteint ainsi les 4 800 000.00€.

Focus sur les charges de gestion : charges à caractère général : telles le coût de la cantine, les fluides, les assurances, le téléphone, le nettoyage, les indemnités, les cotisations retraite

Pour les fluides : estimation réalisée par le SE60 à 310 000.00€, soit une augmentation de 60% qui place la commune en dessous du montant national La commune avait provisionné 250 000.00€. On constate ainsi sur 2 ans une augmentation de 130 000.00€, gardons à l'esprit qu'une augmentation de 1% des impôts représente 27 000.00€. Donc, soit on trouve des recettes supplémentaires soit on prend sur la marge nette pour compenser cette hausse.

M. MENTHEOUR se demande si un autre moyen d'action pourrait être engagé, via l'Association des Maires de France, pour faire bouger un mécanisme de fixation du prix de l'électricité qui n'a pas changé, qui est donc à revoir et qui a des conséquences pour tout le monde, pas uniquement dans les mairies. Politiquement, quel levier pourrait permettre de revoir ce prix ? Il précise le prix de l'électricité sur la dernière centrale mise en route et que le jour on l'on met une centrale à charbon, 100% de l'électricité vendue sur le marché est au prix de la centrale à charbon, même si l'ensemble fonctionne sur la base du nucléaire qui est largement moins coûteux que le dernier électron produit par la centrale. C'est un mécanisme

politique qui crée un déséquilibre dans les budgets des communes et des particuliers et des entreprises.

M. le Maire évoque la commune de MONTATAIRE qui refuse de payer ses factures. S'il s'agissait d'une entreprise, elle serait considérée en « cessation de paiement ». Quid de la collectivité qui pose un cas d'école ? Personne à la Direction des Finances ne sait dire comment cela va se régler.

M. MENTHEOUR parle d'un mouvement collectif, global et national pour faire bouger l'Etat.

M. le Maire évoque l'Association des Maires de France qui discute et défend les intérêts des communes au niveau national, et c'est la même chose pour les représentants des différentes professions.

M. MENTHEOUR poursuit en évoquant les mécanismes en direction des boulangers et autres en termes de compensation, qui ne changent pas le mécanisme global, avec de l'argent qui rentre d'un côté et part de l'autre. Avant on produisait de l'électricité avec les mêmes centrales et cela coûtait moins cher.

M. le MAIRE dit que l'électricité a baissé un peu dernièrement mais comme le gaz augmente.

M. MENTHEOUR dit que l'on peut comprendre pour le gaz, car c'est quelque chose que l'on ne maîtrise pas sur le territoire, néanmoins pour les factures d'électricité, cela reste un mécanisme financier.

M. le Maire poursuit le focus sur les charges de personnel : 1 700 000.00€ sachant qu'en 2022 il était prévu 1 600 000.00€. Ne figure pas le salaire du Directeur des Services Techniques (DST), non recruté à ce jour, et on n'avait pas prévu l'augmentation du SMIC au 01/03/2022 + la revalorisation du montant de l'ensemble des agents de catégorie C au 1^{er} juillet 2022, soit sur la moitié de l'année et donc en 2023 ce sera sur une année entière. Ne pas oublier les effets d'évolution des carrières et du vieillissement avec l'avancement d'échelon. On prévoit ainsi sur 2023 ces incidences avec la réintégration du salaire du futur DST (si on arrive un jour à l'embaucher) ainsi qu'une marge de revendications salariales et une autre marge sur le CIA (prime au mérite – enveloppe restreinte au regard des entretiens d'évaluation annuelle).

Montant important qui représente 42% des charges de fonctionnement réelles, mais qui l'est beaucoup moins par rapport à d'autres collectivités qui atteignent 50 à 60% de leur budget. Fourchette basse donc par rapport à des communes de même niveau. Il est rapporté que la commune est sous staffée, qu'elle manque de personnel, ce qui est assez vrai, mais si on doit embaucher plus, ce seront des charges supplémentaires.

Synthèse des dépenses réelles de fonctionnement :

Réforme taxe professionnelle : tous les ans, on nous a compensé plus que ce que l'on aurait dû et donc on a une taxe le FNGIR qui est de 624 216.00€

Sur les autres dépenses, en 2022, on a 209 000.00€, quand les années précédentes, on avait 8000.00€ ou même 1000.00€, correspond aux 190 000.00€ de TVA sur le lotissement des Abeilles

En conclusion, les dépenses de fonctionnement en 2023 s'élèveraient à 950.00€/habitant, donc supérieur à 2022 qui était de 921.00€ mais cela reste une prévision assez large.

Un petit mot sur l'endettement : l'intérêt de la dette diminue car la commune n'emprunte pas et donc l'encourt de la dette diminue on est fin 2022 à 12 558 000. €. Sur les 3 années à venir, la commune va diminuer ses annuités de 75 000.00€.

Aujourd'hui, un emprunt de 100 000.00€ sur 20 ans c'est environ 7000.00€ de

remboursement/an.

Notre capacité de désendettement très faible, soit 3 à 5 ans par rapport au seuil d'alerte des 12 ans !

Ensuite, comment finance-t-on les investissements de la commune ? Par de l'épargne !

L'Épargne brute : différence entre les recettes et les dépenses réelles de fonctionnement qui sert à rembourser le capital de la dette. Je vous rappelle que le budget de fonctionnement doit être équilibré mais on doit avoir en recettes supplémentaires par rapport aux dépenses, l'équivalent du capital des emprunts, soit 240 000.00€ qui doivent être couverts par l'excédent des recettes de fonctionnement.

L'Épargne nette, c'est l'excédent brut de fonctionnement moins le remboursement du capital des emprunts.

En page 24, l'évolution sur les 3 années amène à un niveau d'épargne brut et d'épargne nette très important. La commune a un capital de 230 000.00€ annuel à rembourser. Pour rappel, en 2020/2021, un emprunt à court terme a été lancé pour financer l'aménagement du lotissement des Abeilles qui était de 1,8 million au total.

En 2022, très bonne nouvelle, la commune a bénéficié d'un peu plus de recettes, soit 95 000€ de plus en dotation de péréquation et moins de dépenses au regard du salaire prévu pour le DST. De fait, l'épargne brute pour 2022 serait supérieure au prévisionnel d'environ 200 000.00€ soit à peu près 640 000 € pour l'épargne nette. Cette épargne nette nous permet d'augmenter notre « bas de laine » pour autofinancer nos investissements à venir. L'épargne nette cumulée à fin 2021 était d'environ 1.9 millions, et elle devrait atteindre 2.6 millions, utiles pour financer les futurs investissements prévus.

A la page 27, on retrace les besoins de financement. En 2022, on a des dépenses d'investissement de 1 049 000.00€, on ne réalise pas grand-chose, le solde correspond à la réfection des terrains de tennis, le capital des emprunts pour 230 000.00€ et des travaux divers à hauteur de 820 000.00€. Ont été financés aussi de manière exceptionnelle des avances de trésorerie, car les subventions tombent souvent l'année suivant la fin des travaux. En 2022, on a la fois peu d'investissement mais des niveaux de versements de subventions décalées importants et donc, on atteint 881 000.00€ en recettes d'investissement.

Les chiffres de 2023 reprennent ceux du PPI soit les 2 085 000.00€ d'investissements, le remboursement des emprunts à 240 000.00€ et les Restes A Réaliser, engagés sur 2022, soit 190 000.00€ à payer sur 2023, donc on aurait un investissement de 2 615 000.00€.

En subvention d'investissement, ont été reportées les sommes relatives aux notifications reçues. Le FCTVA correspond au remboursement du FCTVA des investissements de l'année 2022. Si on réalise tout cela, on aurait un déséquilibre de 2 100 000.00€.

Les 2 615 000.00€ devront être couverts soit par de l'autofinancement cumulé, soit par le recours à l'emprunt. Si on emprunte, on engendre des charges nouvelles. Si on réalise tout cela, il ne restera pas grand-chose, mais rassurez-vous, on ne fera pas tout cela.

M. le Maire, avant de poursuivre avec le PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) et au regard de cette liste exhaustive de chiffres, interroge les membres du Conseil sur des questionnements éventuels sur ces chiffres et les raisonnements évoqués.

M. Y. DULMET s'interroge sur les tableaux : on a beaucoup de chiffres mais il ne voit pas le ratio moyen et n'a pas de comparatif pour se situer – Page 28.

M. le Maire lui demande de reprendre les numéros du tableau page 28 et les comparer aux colonnes pages 29 pour une bonne lecture des ratios.

Il rappelle les dépenses réelles de fonctionnement/habitant pour la commune : en recettes réelles de fonctionnement, on est à 58 quand les communes de même strate, sont à 72.

M. le Maire poursuit avec le PPI : Plan Prévisionnel d'Investissement, qui fait des prévisions sur plusieurs années – une partie des montants affiche des dépenses déjà engagées en 2022

et reportées sur 2023 pour exemple le site internet (report de 12 000.00€ estimés + un complément de 5 100.00€ sur 2023) et le colombarium (report de 13 300.00€) la réfection du monument aux morts (report de 16 500.00€) à réaliser au plus tard pour le 8 mai et pour le reste, il s'agit de plusieurs estimations.

EN 2023, un Fonds de concours, très haut débit, c'est le remboursement à la CCAC des prises supplémentaires installées – un projet de sanitaires publics également inscrit pour 2023. Le parcours sportif pour un coût de 120 000.00€, projet sur lequel la commune a délibéré, demandant une subvention auprès du Département qui a été accordée pour une recette de 64 000.00€, projet réalisable en 2 phases : 1^{ère} phase : réalisation du parcours – 2^{ème} phase : réalisation de l'espace fitness (2^{ème} phase en 2024, à la condition d'obtenir également les subventions). Le cahier des charges est en cours d'écriture pour l'appel d'offres et supposera un ajustement des montants.

Le Sentier de Découverte est un projet engagé et sera réalisé en avril 2023 pour un coût de 17 940.00€, également subventionné.

Le projet lié à l'HERMITAGE pour un coût de 42 822.00€ TTC (2^{ème} phase validée en conseil le 27 janvier 2023) avec 24 500.00€ de subvention de l'EPFLOA.

Seules les subventions notifiées sont inscrites au budget, celles figurant en 2023/2026 sont des subventions estimées.

Pour le Domaine des 3 châteaux, les travaux/réseaux/école étaient destinés à un lieu de « garde d'enfants », avant même la cession totale des 3 châteaux, idée écartée, au regard de la décision de la Ville de Paris qui ne souhaite pas détacher la vente de l'ensemble. Donc, à minima, pour récupérer l'école, il faudrait procéder à la séparation des réseaux, l'eau, le gaz et l'électricité ainsi que l'assainissement qui actuellement sont raccordés tous au Domaine. Des devis estimatifs sont en cours. Une provision de 150 000.00€ a ainsi inscrite qui reste à affiner.

Des études énergétiques ont été faites sur le village des enfants et au centre culturel par le SE60, il est proposé de réaliser cette étude au sein des 3 châteaux puis de confier à un architecte ou de voir directement l'ensemble auprès d'un architecte, sachant que la commune ne possède pas les plans du domaine. Donc, l'idée serait de confier la mission à un bureau d'études énergéticien pour rendu et préconisations attendues puis de confier à un architecte, pour un coût estimé à 10 000.00€, l'idée étant d'engager rapidement sur le bâtiment école.

La ligne suivante fait état d'1,5 millions : somme prévue pour l'achat du bâtiment de l'école et une provision pour travaux importants (isolation, rénovation totale des huisseries, travaux intérieurs au niveau des sanitaires, eau et électricité) et en recettes / subvention : 650 000.00€ (soit 50% du HT)

Le remplacement des jeux au jardin d'enfant et dans les écoles pour 45 000 €.

Le jardin d'enfant, l'éclairage du football et de la pétanque sont des projets de 2022 inscrits dans les reports pour 2023, projets portés par le SE60 pour un coût total de 36 400.00€ restant à charge pour la commune.

L'AMO Mobilités : 1^{ère} tranche payée en 2022 et au vu de la proposition chiffrée du Bureau d'Etudes, on lui a demandé à revoir sa copie pour un coût supplémentaire non chiffré à ce jour.

Le montant de 120 000.00€ a donc été reporté en 2023 pour le schéma de mobilités.

AD3E – AMO Energéticien pour le Village des Enfants et le Centre Culturel pour un coût de 2000.00€ restant à charge de la commune, car à l'initiative du SE60 qui a contribué également à hauteur de 50%, étude assez légère voire très décevante.

En conclusion, les finances de la commune sont saines, mais il faut rester prudent.

3 TIERS LIEU : LES TROIS CHATEAUX – Poursuite de l’A.M.O. – Phase 2

Dans le cadre de la politique de cession patrimoniale opérée par la mairie de Paris, le Domaine des Trois Châteaux, site emblématique de la commune de Coye-la-Forêt, pourrait être ouvert à l’achat.

Dès 2021, les membres du Conseil Municipal de Coye-la-Forêt ont souhaité explorer l’hypothèse d’une reprise de ce foncier par des porteurs de projets locaux, au prisme de plusieurs grands enjeux et objectifs de territoire :

1. Transformation sociétale, économique et environnementale du bassin de vie Coyen, soit :

- Définir, en concertation avec les forces vives locales, un projet de reprise des Trois Châteaux en mesure de prouver et d’assurer son impact social significatif, inclusif et environnemental local.
- Aboutir à un projet créateur d’emplois, soutenant l’entrepreneuriat local et répondant prioritairement aux demandes locales de services.

2. Réhabilitation d’un foncier local emblématique, à visée d’intérêt collectif pour les habitants de la Commune et leur bassin de vie :

- Concevoir un projet de reprise qui englobe préférentiellement l’entièreté du Domaine (Châteaux, dépendances, infrastructures reliées aux communs et bois), tout en respectant et valorisant les activités historiques du lieu.
- Concevoir un modèle de reprise pérenne, économiquement viable et moteur d’attractivité pour le bassin Coyen.

Pour ce faire, L’Hermitage Impact & Transitions, Société de Conseil en Innovation Sociale, rattachée au tiers-lieu de L’Hermitage, a été contractualisée.

La mission initiale d’accompagnement [Phase #1], réalisée par L’Hermitage Impact & Transitions, permettant d’évaluer la pertinence des activités à mener à terme au cœur du Domaine des Trois Châteaux, ainsi que leurs modes de gouvernance et feuilles de route respectives, a fait l’objet d’un livrable documenté et transmis à l’ensemble des membres du Conseil Municipal.

ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Reprise du Domaine des Trois Châteaux – L’Hermitage I&T

Lien de téléchargement : <https://cutt.ly/0MdYssC>

Cette Phase #1 a fait l’objet du bon de commande Mairie-002889, signé le 25/05/21 et a été soldée auprès de L’Hermitage Impact & Transitions pour un montant de 35 685.00 euros HT.

Cette Phase #1 d’accompagnement par L’Hermitage Impact & Transitions a permis d’aboutir aux résultats suivants :

- ❖ Des recommandations stratégiques et techniques, quant au modèle d’activités et à la programmation d’usages du Domaine, au vu des valeurs concertées pour le projet avec les différents porteurs positionnés.
- ❖ Cette concertation locale a mené à, grâce à un engagement et une méthode de travail conjointement définie entre L’Hermitage Impact & Transitions et le Conseil Municipal de Coye-la-Forêt :

Plus de 30 porteurs de projets rencontrés personnellement, interviewés et sondés.

5 ateliers thématiques et participatifs, à visée d'acculturation, de concertation et de co-définition autour du projet de reprise du Domaine des Trois Châteaux.

Plus de 500 réponses à l'enquête publique menée auprès des foyers de COYE-la-Forêt sur le devenir du Domaine des Trois Châteaux.

8 mois de travail communs et 8 études de marché sectorielles, détaillant la faisabilité de la reprise locale du Domaine des Trois Châteaux.

- ❖ Une proposition de reprise du Domaine des Trois Châteaux, et négociations en cours avec le propriétaire actuel, incluant l'Etablissement Public Foncier de l'Oise et de l'Aisne (EPFLOA). Ces travaux ont abouti à la mise en place d'un Comité de Pilotage composé ainsi :
 - François Deshayes, Maire [Mairie de Coye-la-Forêt]
 - Sophie Descamps, Adjointe au Maire [Mairie de Coye-la-Forêt]
 - François Barthié, Adjoint au Maire [Mairie de Coye-la-Forêt]
 - Serge Leclercq, Conseiller Municipal [Mairie de Coye-la-Forêt]
 - Pascal Dayre, Chef du Service – Direction de l'Urbanisme et Service de l'Action Foncière [Mairie de Paris]
 - Clémence Vaurie, Chargée de mission urbanisme, architecture et logement [Mairie de Paris]
 - Dorothée Boccara, Chargée de mission développement durable [Mairie de Paris]
 - Nicolas Billotte [Mairie de Paris]
 - Latifa Danfakha, Présidente Directrice Générale et coordinatrice de mission [L'Hermitage Impact & Transitions]
 - Jean Karinthi, Associé-Fondateur [L'Hermitage Impact & Transitions]

Ce Comité de Pilotage s'est réuni à trois occasions au cours du second semestre 2022, en dates du 15 septembre, du 20 octobre et du 7 décembre, afin d'engager les négociations liées à la cession de tout ou partie du Domaine par la Ville de Paris.

La seconde partie de l'accompagnement [Phase #2 - janvier/septembre 2023] proposée par L'Hermitage Impact & Transitions comprend les missions suivantes :

Audit technique du Domaine : État des lieux du bâti, évaluation grandes masses et chiffrage des travaux impératifs de remise en état.

Modélisation des usages : Implantation spatiale des différentes activités, propositions d'aménagements intérieurs et extérieurs.

Élaboration du plan d'affaires de reprise du Domaine : Chiffrage des investissements nécessaires, du plan de financement et soutien à la consolidation des comptes prévisionnels pour chacune des activités envisagées dans la programmation. Cette mission implique deux à trois sessions de travail en présentiel avec chacun des porteurs de projets souhaitant s'engager dans la démarche.

Animation des différents temps forts de consultation locale et mise en place de la gouvernance du projet de reprise du Domaine : Accompagnement aux négociations avec les parties prenantes concernées, revue des contrats et engagements potentiels, rédaction des baux nécessaires et suivi des relations contractuelles avec les porteurs de projets et partenaires.

Soutien à la recherche de co-financements de la Phase #2 de l'étude, ainsi qu'au co-financement du projet final de reprise du Domaine des Trois Châteaux.

Le devis initial de la Phase #2, transmis le 21/04/2021 à Monsieur le Maire et son Conseiller Municipal Serge Leclercq, pour un montant de 39 750 €HT, est ci-dessous revu à la marge en termes de répartition des missions, notamment au vu des nouvelles orientations prises par le

projet de reprise du Domaine des Trois Châteaux, de ses négociations en cours et moyens techniques à mobiliser en réponses.

L'Hermitage Impact & Transitions propose l'accompagnement suivant pour la Phase #2, à mener de janvier 2023 à juillet 2023.

Le devis pour cette phase est de 35 685,00€. L'EPFLOA (Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne) a validé une participation totale de 49 000.00€ sur l'ensemble des deux phases. 50% de la somme a été versée à l'issue de la 1^{ère} phase.

Vu l'approbation de la commune confiant **LA MISSION INITIALE D'ACCOMPAGNEMENT DE L'HERMITAGE** en mai 2021, pour le lancement de l'étude de faisabilité pour le devenir du Domaine des Trois Châteaux et désignant L'Hermitage Impact & Transitions comme prestataire d'accompagnement ;

Vu l'approbation des résultats de cette première étape en réunion plénière en date du 16 janvier 2023 ;

Vu le caractère innovant de la démarche et du contrat de prestation de services lié ;

Vu le code des marchés publics ;

Il est demandé aux membres du Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER la poursuite de l'AMO du projet de reprise du Domaine des Trois Châteaux, notamment sa "Phase #2" visant à :**

Accompagner la Mairie de COYE-la-Forêt dans l'audit technique du Domaine des Trois Châteaux et l'évaluation de ses coûts de fonctionnement et d'investissement à mobiliser, ainsi que le montage financier du projet de reprise pour en faire un lieu hybride. Ceci comprend la réalisation des budgets prévisionnels, comptes de résultats et plans de financement du projet attendant à chacune des activités retenues dans le cadre du projet de reprise.

Accompagner la Mairie de COYE-la-Forêt dans le montage administratif et juridique de ce projet. Ceci comprend la mise en place de la gouvernance et rédaction des statuts de la future entité multipartites de reprise du Domaine, la rédaction et le suivi des contrats partenariats avec les porteurs de projets associés à la démarche, ainsi que leur montée en compétences et autonomisation.

Accompagner la recherche de co-financements publics / privés visant à financer la "Phase #2" de l'étude, ainsi que ses suites éventuelles.

- **D'APPROUVER le devis transmis par L'Hermitage Impact & Transitions et sa mise en commande relative à cette nouvelle mission ["Phase #2"], d'un montant de 35 685,00 euros hors taxes,**
- **DE DONNER MANDAT à L'Hermitage Impact & Transitions pour reprendre un contact régulier avec les parties-prenantes identifiées et sollicitées dans le cadre de la "Phase #1" de l'étude de faisabilité (porteurs de projets, partenaires institutionnels et financiers - dont la Région Hauts-de-France et le Département de l'Oise.)**
- **DE DONNER MANDAT à L'Hermitage Impact & Transitions pour solliciter des partenaires techniques (ex : la Banque des Territoires - Caisse des dépôts, le CAUE de l'Oise) dans le cadre de leur soutien aux études de diagnostics techniques, programmatiques et thermiques de fonciers locaux.**

François BARTHE évoque la Reprise des éléments abordés lors de la PLEINIERE le 16/01 dernier avec présentation par l'Hermitage de la phase 1 qui s'est bien terminée avec la

restitution des travaux sur les documents joints. Il est proposé de prolonger l'accompagnement par l'Hermitage pour la phase 2 qui fait l'objet de la délibération de ce soir, avec un rétroplanning également joint en annexe qui détaille les futures actions dans les mois à venir avec notamment l'état des lieux du Domaine des 3 Châteaux et le chiffrage précis des travaux à venir, un audit technique et les porteurs de projets ainsi que l'implantation des activités et les aménagements nécessaires au sein du domaine. Le chiffrage des investissements pour chacune des activités et également un accompagnement dans la négociation avec les différents partenaires et la recherche de cofinancements pour cette phase 2.

Le devis de cette phase 2 a été estimé à 35 685.00 HT financé en partie par l'EPFLOA à hauteur de 22 500.00€ et le restant à charge pour la commune estimé à 15 000.00€ pour l'ensemble des 2 phases.

M. le Maire rappelle que cette seconde phase va se prolonger avec l'Hermitage et que l'on va poursuivre les discussions avec la Ville de Paris, afin d'aboutir sur des négociations sérieuses avant l'automne prochain.

M. MARIAGE s'interroge sur l'ordre du jour et des sujets à aborder dans l'ordre. Il craint l'abattage des sujets à aborder. M. MARIAGE fait remarquer qu'il faut du temps pour arriver dans l'ordre des sujets et que si le sujet est très important, évoquant une réunion récente et que même si plénière il y a, il faut quand même échanger sur le sujet. M. MARIAGE dit qu'il est complètement « à froid » pour aborder le sujet, car il s'était préparé au 1^{er} sujet à aborder et non au second.

M. le Maire précise qu'il a fait le choix d'aborder ce sujet avant le D.O.B. afin de lui consacrer le temps nécessaire et qui requière l'attention de tous.

M. DULMET évoque le montant du restant à charge dans le PPI. On parle de 15 000.00€ pour la commune alors que dans le document qui est présenté, il y a une ligne à 42 000.00€. M. Le Maire dit que les 35 685.00€ HT correspondant à environ 42 000.00€ TTC. Pour l'ensemble de l'étude soit 70 000.00€ en tout, la commune s'est engagée à supporter un reste à charge de 15 000.00€ avec un montant de subvention de l'EPFLOA à hauteur de 49 000.00€. Donc $70\ 000.00€ - 49\ 000.00€ = 21\ 000.00€ - 15\ 000.00€ = 6000.00€$ qu'il faudra trouver à subventionner. Une demande est en cours à obtenir soit du Conseil Départemental soit de la Région.

Le PPI est un document comptable qui n'a pas de valeur juridique. Au niveau budgétaire, les montants réels obtenus seront eux inscrits.

Le devis de l'Hermitage est réclamé par M. MENTHEOUR. S'agissant de voter, il lui paraît normal d'avoir les éléments détaillés du devis et non juste une ligne inscrite au PPI. Il lui est répondu qu'il a été fourni lors de la plénière, mais M. MENTHEOUR insiste sur la nécessité d'avoir ce document sous les yeux, avant de voter.

M. MARIAGE poursuit en précisant qu'il est d'accord pour engager la seconde phase mais se demande si l'on est bien en phase lors du lancement de cette seconde phase par l'Hermitage et ce que l'on en attend. Le projet laisse entrevoir des orientations mais il reste interrogatif sur les attendus de cette seconde phase, car très déçu par la 1^{ère} phase. Quelles que soient les belles présentations et autres power points qui ont été faits, il maintient sa déception mais est plutôt satisfait par les représentants de l'EPFLOA et la façon de travailler avec eux et de leur approche intéressante sur le sujet. Beaucoup de beau soleil par l'Hermitage mais soyons tous d'accord avec ce que l'on attend d'eux. C'est un sujet local énorme, on va y aller, mais comment ? Il faut tous être bien conscients du coût de cette opération à lancer. L'aspect budgétaire va être abordé. Idées de morcellement et d'orientations de travail ne sont pas claires face à la présentation de l'Hermitage même si au début les lignes directrices semblaient engageantes.

M. le Maire interroge M. MARIAGE pour savoir ce qu'il en attend de ce projet. M. MARIAGE dit qu'il souhaite arriver vite à des conclusions sur les idées de morcellement, d'avoir des orientations de travail avec des coûts bien précis. Lors de la dernière réunion avec l'Hermitage, cela n'était pas clair.

M. le Maire demande à connaître l'avis d'autres élus. Il a essayé de ne pas trop imposer et souhaitait que l'étude reste la plus libre possible sans s'enfermer dans des lots. L'Hermitage voyait un tiers lieu partout et s'est rendu compte que cela n'était pas envisageable. Différentes activités pourraient avoir lieu dans l'esprit d'un tiers lieu, au sein des différents bâtiments du Domaine, mais davantage sur le bâtiment des jockeys. L'école serait plus un projet communal/intercommunal d'accueil/petite enfance – la Maison du Directeur serait plus orientée pour la Maison des Femmes.

Le château des tilles : projet de tourisme vert, restauration, bien être

Le deuxième château : un projet de M.A.S.

La maison des femmes avec des opérateurs possibles – si cela n'est pas possible, voir pour une autre utilisation de ce bâtiment. Tel qu'il est positionné, il sera plus facile d'en faire un autre usage

Il y a une volonté de ne pas ouvrir à l'urbanisation et le PLU ne le permet pas, mais il faudra toutefois le modifier ce PLU, quels que soient les projets.

Le 3ème château : pas d'idée précise : EPHAD, HOTEL DE LUXE ? Le Maire s'interroge mais n'est pas inquiet car cela lui paraît assez facilement divisible par lots. Il y a 3 entrées, via la route départementale et la route de Chaumontel. Et si l'on n'est pas convaincu par l'idée du tiers lieu, il faudra revoir le concept.

M. le Maire imagine que l'EPFLOA portera le projet le moins coûteux possible, car à terme, ce qui ne sera pas vendu devra être racheté par la commune

En cas de non-revente, il appartiendra à la commune d'acheter, via l'EPFLOA en revendant lot/lot, l'objectif étant de conserver l'ancienne école et le bâtiment des jockeys, avec des activités qui génèrent des revenus. Que le projet de vente des autres lots puisse couvrir les autres lots.

Le but étant aussi qu'à terme, la commune devienne propriétaire du domaine à coût zéro, soit que le produit des ventes des autres lots puisse couvrir l'achat total. Et que si cela ne marche pas, il faudra trouver une autre utilisation pour le pavillon des jockeys.

Si on a la somme des porteurs de projets sur le projet de tiers-lieu, le Maire n'est pas convaincu que la somme des porteurs à trouver aie les moyens financiers et même l'envie d'acheter en copropriété.

Savoir si, dès maintenant, on est d'accord pour morceler et donc faire des lots, M. le Maire pense que c'est la meilleure solution, mais que cela ne va pas se réaliser du jour au lendemain et la difficulté réside entre l'achat par l'EPFLOA et le moment où tout sera revendu, il faut aussi prendre en compte les charges de fonctionnement du lieu.

D'où l'idée de porteurs de projets pour occuper de façon temporaire les lieux. M. le Maire pense à la Maison des Femmes où les porteurs se trouvent assez facilement et donc cette partie-là pourra être cédée rapidement.

A l'extrême, prenons l'exemple d'une MAS qui paraît plus compliquée à créer avec des autorisations comme celles de l'ARS. Cependant, une annexe d'une MAS existante ailleurs serait plus facile à mettre en place.

Projet qui verra le jour dans les années à venir et non les mois à venir. Dixit révision du PLU (2 à 3 ans) et évolution des Domaines.

M. MARIAGE dit que l'on peut avoir des orientations qui imposent la révision du PLU et qui ne seront pas forcément les zones prioritaires immédiatement concernées par les évolutions du Domaine. Il dit que l'on commence à avoir des idées d'implantation du domaine avec des

projets plus ou moins aboutis et il espère qu'il ne faudra pas attendre la révision du PLU pour le lot 5, afin d'envisager la maison des femmes sur le 1er lot.

M. le Maire pense que le projet de Maison des Femmes peut être réalisé plus facilement mais que certains projets seront en suspens de la décision de révision du PLU et que l'on ne pourra s'engager sur l'achat et la revente. D'où l'importance de la révision du PLU à engager et la définition de son contenu. Le projet global ne verra pas le jour avant 3 ans.

M. DULMET a 2 remarques : quid des porteurs de projets non recontactés, qu'en reste-t-il ? Vis-à-vis des coyens, comment ont-ils été informés de l'évolution de la réflexion à la suite de l'enquête menée ?

M. le Maire dit qu'il est prévu que l'Hermitage fasse une réunion avec les porteurs de projets pour les informer en ce sens. Il dit qu'il n'y a pas de secret, certes, cela n'avance pas vite, mais il précise que les discussions avec la Ville de Paris engagées sont récentes (septembre 2022) et qu'elles se poursuivent (3^{ème} réunion en février 2023). Une réunion publique doit pouvoir amener des éléments précis et nouveaux que la commune ne possède pas. Les discussions avec la ville de Paris ne sont pas secrètes et supposent des négociations, cela prend du temps, c'est un projet important et compliqué pour la commune. Faut-il informer à nouveau les Coyens, par le biais d'un bulletin d'information ? En l'absence d'éléments précis et nouveaux, que communiquer de plus ? Il s'agit d'un projet compliqué et très important pour la Commune et qui prend du temps.

L'Hermitage « formaté Tiers Lieu » n'a pas forcément convaincu. Mais sans une étude de l'Hermitage et sans l'EPFLOA, nous ne sommes pas capables de faire. La phase de transition avec l'EPFLOA, qui va également nous accompagner sur la révision du PLU, est nécessaire.

M. DULMET ne trouve pas dans le PLU l'aspect « vocation sociale » pour la construction urbaine du projet. M. le Maire dit que le PLU est très contraint et que cela fera partie des discussions avec la Ville de Paris.

M. le Maire dit que si l'on achète le domaine à tel prix et qu'on le revend plus tard avec une plus-value, il pourrait y avoir une clause d'intéressement (pourcentage de la plus-value à déduire).

M. MARIAGE évoque le domaine des 3 châteaux et le peu qu'il représente face aux nombreux domaines que possède la ville de Paris avec les charges de fonctionnement inhérentes.

M. MENTHEOUR évoque le devis évoqué initial et quel est le détail de ce qui va être remis au regard du montant du devis. Il aimerait savoir ce que l'on peut attendre de l'Hermitage. Divers axes transverses d'accompagnement et dont on ne connaît pas la teneur réelle. Il dit ne pas savoir ce à quoi il faut s'attendre. Les 3 lignes du devis parlent « d'axes transverses d'accompagnement et de coordination, de direction de projet, de suivi de relation client, d'animations, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de solutions techniques liées à la phase 2 / périmètre du bâti ». Quel est le détail de ce que l'Hermitage va livrer à la commune ? Comment remettre en cause une grande masse peu claire ?

M. le Maire dit que l'Hermitage n'a pas été bon sur « la recherche de financements » dès la phase 1, heureusement compensée par l'EPFLOA.

M. MENTHEOUR compare le devis de l'Hermitage en évoquant l'achat d'une voiture avec ou sans option et il ne sait pas si elle va être belle ou pas. En relation client, il est intéressant de connaître le détail de ce qui va être livré véritablement, le devis reste la pièce maîtresse d'une réalisation future. M. MENTHEOUR préfère savoir précisément ce qu'il va acheter pour savoir si cela va être une bonne ou une mauvaise surprise. Sur la base du document présenté, il dit n'être pas en mesure d'avoir un avis tranché sur le projet à délibération. Ce à quoi M. le Maire engage le Conseiller Municipal à voter CONTRE le projet, s'il considère ne pas avoir les éléments suffisants.

M. DULMET ajoute qu'au cours de la plénière, l'HERMITAGE a donné des précisions supplémentaires par oral, mais que sur un devis de bureau d'études, un niveau de détail est attendu.

M. le Maire enjoint à passer au vote.

A la majorité des voix POUR et 3 abstentions (Rodolphe DONNE, Olivier MENTHEOUR, Natacha MUZARD), les membres du Conseil Municipal :

- **APPROUVENT le devis transmis par L'Hermitage Impact & Transitions et sa mise en commande relative à cette nouvelle mission ["Phase #2"], d'un montant de 35 685,00 euros hors taxes,**
- **DONNENT MANDAT à L'Hermitage Impact & Transitions pour reprendre un contact régulier avec les parties-prenantes identifiées et sollicitées dans le cadre de la "Phase #1" de l'étude de faisabilité (porteurs de projets, partenaires institutionnels et financiers - dont la Région Hauts-de-France et le Département de l'Oise.)**
- **DONNENT MANDAT à L'Hermitage Impact & Transitions pour solliciter des partenaires techniques (ex : la Banque des Territoires - Caisse des dépôts, le CAUE de l'Oise) dans le cadre de leur soutien aux études de diagnostics techniques, programmatiques et thermiques de fonciers locaux.**

4 CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE (CTG) – TERRITOIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES de l'AIRE CANTILIEUNE 2022-2025 avec la CAISSE d'ALLOCATIONS FAMILIALES de l'OISE (CAF)

M. le Maire propose de reporter ce point au mois de mars, complété des pièces manquantes.

5 Informations – Questions diverses

Information projet mobilités :

La Commune a engagé un projet de modification du sens de circulation depuis le mois de septembre 2021.

Un bureau d'études a été missionné afin de mettre en perspective le schéma directeur de la boucle intérieure du territoire Coyen. L'objectif de ce plan directeur de la Mobilité sur la commune étant de réaliser les études et les plans destinés à lancer une consultation en marché public, pour une mise en service qui devrait intervenir à l'été 2023.

Des comptages, à l'aide de radars, vont être effectués, destinés à mesurer les vitesses ainsi que le nombre de passages de véhicules sur le sol Coyen.

Le bureau d'étude a transmis une première proposition de travaux correspondant à la signalisation et les travaux minimum à mettre en place. Ce devis a été jugé trop élevé. Le projet d'étude se poursuit. Une réunion publique est prévue le 13 mars prochain. En attente d'un nouveau chiffrage en vue d'une mise en place à l'été 2023.

COMPTE RENDU du CONSEIL MUNICIPAL

27 janvier 2023

M. le Maire en termine en rappelant « Repair café » dans le hall du préau de l'école : le 28/01/2023 (réparation d'objets).

Il informe que le Conseil Municipal des Enfants (CME) a prévu d'organiser une visite à l'ASSEMBLEE NATIONALE le 08/03 après-midi. Si des conseillers élus souhaitent accompagner cette visite, ils sont les bienvenus.

La séance a été levée à 23h33
Fait à Coye la Forêt, le 27 janvier 2023

Prochain Conseil le 10/03/2023 à 21H00

 Le Maire, François DESHAYES

 La secrétaire de séance, Sabrina CELLERIE

