



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 décembre 2020

L'an deux mille vingt le quatorze décembre à dix-huit heures, le conseil municipal de Magny-en-Vexin, dûment convoqué en séance ordinaire, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Luc PUECH d'ALISSAC, maire en exercice.

Etaient présents : Luc PUECH d'ALISSAC, maire, Thomas VATEL, Teresa BEYER, Joël CABOT, Catherine RACOILLET, Yann GRILLERE, Marie-Françoise GAZEAU, Joël VIONNET-FUASSET, Véronique LAPLANE, Jean-Paul DABAS, Odile CHERON, Jérôme SECQ, Angélique PINCHON-DUFERNEZ, Julien GANDON, Agnès BARBIERI, Amine BERGUI, Vanessa PICHARD, José FERREIRA, Catherine de JESUS, Patrice GARÇON, Jean-Pierre MULLER, Maryse MAGNE, Olivier SERRE, Nadine BONAL, Philippe DEMARET

Absents excusés : Marine GAZEAU (pouvoir à Agnès BARBIERI), Yoann CAVAN (pouvoir à Luc PUECH d'ALISSAC) Sabrina RICHART (pouvoir à Marie-Françoise GAZEAU), Micheline DROIT (pouvoir à Jean-Pierre MULLER),

Le quorum est atteint, la séance peut débuter à 18H00.

Monsieur le Maire accueille les membres de l'assemblée.

« Mesdames, Messieurs, Chers collègues,

Je vous remercie d'être présents ce soir à ce nouveau Conseil Municipal, certainement le dernier de l'année.

Un Conseil Municipal axé sur les finances afin de clôturer l'année mais également pour mieux la débiter. En effet, après de nombreuses discussions avec nos partenaires financiers, nous avons obtenu un réaménagement indispensable d'une dette empilée, non structurée, et qui impactait trop fortement nos budgets.

Un Conseil qui nous permet de nous voir, dans un contexte sanitaire toujours très lourd et qui nous oblige à encore plus de sérieux dans notre comportement. En effet, les chiffres ne sont pas au rendez-vous pour un certain relâchement. Nous devons encore attendre tout en essayant de maintenir les liens sociaux qui nous manquent tant. La vie économique, si fragile, doit également être soutenue par des actes d'achat plus responsables et peut-être plus locaux.

Enfin, je me permets d'avoir une pensée à toutes les magnytoises et magnytois qui ont perdu un proche dernièrement, à vos familles, vos amis. Je me permets d'avoir également une pensée plus particulière ici pour José FORNOS, qui s'en est allé. Homme engagé dans les foulées magnytoises, dans l'animation de la FCPE et bien sûr dans ce Conseil Municipal comme adjoint au Maire, il nous laisse le souvenir d'un homme ouvert sur les autres, à l'écoute et d'une grande gentillesse. Je pense également à ses proches. Je vous propose une minute de silence.

Nous allons maintenant pouvoir aborder l'ordre du jour. »

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 NOVEMBRE 2020

Sans commentaire, le procès-verbal de la séance du 19 novembre 2020 est approuvé à l'unanimité.

2. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Odile CHÉRON est désignée secrétaire de séance.

3. DECLASSEMENT DE LA PARCELLE AH0070 - 3 BD DES URSULINES

L'article L. 31 11-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques reprend les dispositions de l'article L. 13 11-1 du CGCT, qui indiquent que les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, la collectivité territoriale devra, pour céder un bien de son domaine public, le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans son domaine privé.

Aux termes de l'article L.21 21-29 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune. Au-delà de cette clause générale de compétence, l'article L.22 41-1 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que le conseil délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

La Ville de MAGNY-EN-VEIXIN est propriétaire d'une parcelle cadastrée AH0070, située au 3 Boulevard des Ursulines.

Cette parcelle de 1 286 m² qui dispose d'un bâtiment délaissé, n'a jamais été affecté à un service de la Ville. Il n'est donc pas nécessaire de la désaffectée afin de pouvoir la mettre en vente mais seulement de procéder à son déclassement du domaine public.

Le Conseil Municipal est ainsi invité à :

- Déclasser du domaine public vers le domaine privé la parcelle AH0070, située au 3 Boulevard des Ursulines,
- Autoriser Monsieur le Maire à solliciter les domaines pour l'estimation du terrain,
- Autoriser Monsieur le Maire à lancer les négociations sur la vente de ce terrain.

Monsieur le maire précise que, bien évidemment, il reviendra vers le Conseil Municipal pour soumettre une éventuelle proposition de vente sur cette parcelle.

Monsieur MULLER demande à prendre la parole.

« Monsieur le Maire, Chers collègues,

Nous voterons pour le déclassement de la parcelle AH 0070, sise au 3 boulevard des Ursulines, vers le domaine privé comme nous voterons l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de lancer les négociations relatives au projet de vente.

Nous voterons également, comme vous le demandez, l'autorisation, que vous sollicitez du Conseil, de saisir « France Domaine » aux fins que le service des domaines, comme on l'appelait

auparavant, estime la valeur de ladite parcelle. Pour autant, il ne nous semble pas que l'autorisation de l'assemblée municipale soit, en l'espèce, nécessaire, les démarches afférentes entrant, je crois, dans le domaine de compétence des attributions propres aux maires. Merci, dès lors, de bien vouloir le vérifier, je n'ai pu le faire moi-même, car, d'expérience, nombreux sont les maires, du département et d'ailleurs, entamant cette saisine de leur propre chef. Si cela s'avérait non conforme à la règle, il conviendrait alors de demander à l'Union des Maires du Val d'Oise de la rappeler, par principe, à l'ensemble de nos collègues. Ce qui s'impose aux maires c'est la communication préalable au vote et, je crois uniquement cela, aux fins de préserver l'intérêt des communes contre de mauvaises intentions ou de mauvaises appréciations de leurs élus.

Cela dit, si l'avis de « France Domaine » est obligatoire et doit être porté à la connaissance des conseillers municipaux avant toute vente consacrée par le vote des conseils municipaux, nous voulons attirer ici, l'attention du Conseil sur la pertinence pas toujours avérée de ses avis : trop souvent, et les maires en parlent d'expérience, le service des domaines sous-évalue la valeur des biens par rapport à la réalité des prix du marché. Son évaluation vaut information, elle ne saurait, en aucun cas, constituer la vérité des prix révélée. Et en cela, les Municipalités peuvent « aller au-delà ».

Pour ce qui concerne cette délibération au fond. Dans le descriptif associé au projet, vous indiquez que la parcelle de près de 1300 m² qui dispose d'un bâtiment délaissé n'a jamais été affectée à un service de la Ville. C'est en effet la réalité des choses tout simplement parce que cela n'a jamais été sa vocation dès la conceptualisation de son acquisition. L'acquisition avait pour objet de maîtriser le foncier à cet endroit et d'intégrer la parcelle dans le cadre de l'aménagement du territoire communal projeté aux abords immédiats et voisins du lieu. Ainsi la parcelle, avait vocation à accueillir un parking et un aménagement de voirie paysager permettant le stationnement notamment des véhicules du personnel hospitalier et la facilitation du retour des véhicules des parents d'élèves fréquentant l'école et le collège Marie-Thérèse, l'école Victor Schoelcher, vers le haut du boulevard des Ursulines aujourd'hui en sens unique. L'acquisition, entre temps, non programmée, parce que non prévue par l'hôpital, dans des conditions particulièrement avantageuses pour la Commune, de la propriété sise boulevard Santerre qui servait de résidence au Directeur de l'hôpital, devenue le Square Roger Salengro avec près de 75 places de stationnement, a répondu à la première préoccupation. La deuxième reste d'actualité et a fait, sous mon couvert, l'objet de réflexions et d'investigations avec la société BGF Invest devenue B&G Promoteur-Constructeur qui a été notre partenaire dans la réalisation des résidences « Rouget de l'Isle » sur l'ancienne propriété Nonat et « Lucie Aubrac » rue du Four à Chaux. Peut-être avez-vous, depuis juin, poursuivi avec eux en ce sens et dans ce cas nous nous en réjouissons. Le principe était de vendre à B&G cette parcelle pour la construction d'un immeuble de caractère, au nombre d'appartements strictement maîtrisé, parfaitement intégré dans le paysage immédiat, avec des places de stationnement en sous-sol. Avec aussi un aménagement de voirie immédiat répondant aux besoins de retour des véhicules tel que je l'ai décrit à l'instant. Cette opération s'intégrait dans un plan d'aménagement du territoire communal plus global mais circonscrit sur la zone immédiate, porté, sur la mandature 2020-2026, par un Contrat d'Aménagement Régional visant, tout à la fois, à la réhabilitation du boulevard des Ursulines, à celles des berges de l'Aubette qui méritent d'être confortées (la remise au jour de l'Aubette là où elle passe sous terre pouvant être envisagée ; Sonia Laage du Cabinet Hortésia y a réfléchi), à l'aménagement de ce qu'on a, un moment appelé le Carré Weiss du nom de ses anciens propriétaires, aujourd'hui dénommé Carré des Ursulines, avec la restructuration de la rue d'Archemont pour laquelle nous avons à deux reprises sollicité le « préavis » de Jean-Baptiste Bellon, l'Architecte des Bâtiments de France.

Voilà, Monsieur le Maire, mesdames et messieurs les Conseillers municipaux, ce que nous souhaitons rappeler en préalable du vote en bloc qui va être le nôtre quant au déclassement de la parcelle AH 0070 dont l'emplacement est, et je ne doute pas que chacun ici en est pleinement persuadé, ô combien stratégique. »

Monsieur le Maire remercie Monsieur MULLER et précise que sur le premier point, le fait d'aller un peu plus loin ne va pas à l'encontre de ce qu'il a dit, cela va même au-delà.

Le déclassement de la parcelle AH0070 située 3 bd des Ursulines est adopté à l'unanimité.

4. DECISION MODIFICATIVE N°3 – BUDGET VILLE

Monsieur le Maire passe la parole à Odile CHÉRON.

Dans le cadre de l'équilibre des sections en vue de la clôture de fin d'année, il est nécessaire d'effectuer des mouvements financiers entre les comptes de la section de fonctionnement :

Comptes	Diminution	Augmentation
60633	- 10 000	
611	- 15 000	
615231	- 10 000	
61551	- 5 000	
617	- 10 000	
6531	- 10 000	
6535	- 5 000	
6611	- 25 000	
64111		+ 50 000
64112		+ 3 000
64118		+ 10 000
64131		+ 20 000
6454		+ 2 000
6455		+ 5 000

Tous les articles à alimenter sont des articles du chapitre 012 « charges du personnel » dont les montants n'ont pas été bien appréciés notamment le 64111 « personnel titulaire » et 64131 « personnel non titulaire » ainsi que les articles concernant le régime indemnitaire.

Il est vrai que cette année un grand nombre de mouvements du personnel a été constaté, également un doublon sur le poste de DST pendant 6 mois ainsi que le paiement des primes dû à la COVID19

Monsieur le Maire demande s'il y a des remarques sur ce sujet.

Monsieur SERRE regrette que la commission des finances n'ait pas été réunie pour étudier cette décision modificative et d'ailleurs également les autres points liés aux finances, ce qui aurait permis de poser des questions autour de ces 90 000 € supplémentaires impactant la masse salariale. Il apprend par un début d'information fourni par le rapporteur le doublon du poste de DST pendant quelques mois. Il rappelle qu'il est important de se réunir même si c'est compliqué en ce moment mais les commissions municipales permettent une certaine confidentialité qu'on ne retrouve pas en Conseil Municipal. Le groupe minoritaire votera donc contre cette décision modificative.

Monsieur le Maire apporte quelques précisions à Monsieur SERRE qui n'était pas en poste lors de la dernière mandature et lui apprend que lors de son arrivée, il y avait 2 DST en mairie de Magny : l'un en poste et l'autre sur un autre poste. Quant au montant de 90 000 €, c'est sur un budget de 3 millions d'euros, de plus l'étude n'avait pas dû être bien faite précédemment. Monsieur SERRE répond qu'il est certain que l'étude faite en commission des finances aurait pu le convaincre.

La décision modificative n° 3 du budget ville est adoptée par 23 voix pour et 6 contre.

5. GESTION DE LA DETTE BUDGET VILLE – CAISSE D'ÉPARGNE

Comme évoqué dans ses propos introductifs, Monsieur le Maire précise que l'équipe municipale a souhaité mener une action urgente auprès de ses partenaires financiers. En effet, à la lecture du dernier Compte Administratif, il a été constaté un empilement d'emprunt, parfois mal fléchés d'ailleurs, mais surtout à des taux en décalage avec ceux du marché.

Monsieur le Maire laisse la parole à Joël CABOT, adjoint au Maire chargé des finances :

Joël Cabot remercie le Maire.

En effet, comme il vient de l'aborder, la dette du budget ville était peu structurée, constituée de nombreux emprunts, plus au moins longs mais surtout avec de forts taux, en comparaison avec les taux actuels du marché.

Après analyses, les partenaires financiers de la commune ont été rencontrés afin d'obtenir de nouvelles conditions, plus acceptables mais surtout permettant de dégager des marges de manœuvre sur les prochains budgets.

Ainsi, sur les emprunts de la Caisse d'Épargne, concernant le Budget Ville, il a été obtenu, sur 5 emprunts n° A75130S6 – 9063995 – 8824342 – 9239023 et 9596417, en allongeant la durée résiduelle moyenne avec un terme le 25/01/2036 :

- Un taux unique de 1,57% là où les emprunts variaient de 2,50 à 4,73%
- Une durée résiduelle sur 15 ans, avec un allongement selon les emprunts de +1 à +10 ans)
- Un lissage des remboursements pour éviter les pics au cours de l'année

Le capital restant dû des 5 emprunts compactés s'élevaient à 2 039 779,17 € avant la gestion de dette.

La stratégie est donc d'intégrer un pourcentage de l'indemnité de remboursement dans le taux du prêt de refinancement soit 70,65 % au maximum dans le taux et l'autre partie de l'indemnité intégrée dans le capital restant dû à hauteur de 29,35 % soit 113 035,15 €, en conservant une durée résiduelle moyenne des 5 emprunts soit terme au 25/01/2036.

Le nouvel emprunt est donc de 2 152 814,32 €.

Monsieur le Maire demande de bien vouloir l'autoriser à signer l'ensemble des documents nécessaires à ce réaménagement de dette.

Monsieur SERRE demande la parole et indique que l'objectif d'allonger la durée des emprunts pour baisser les annuités et retrouver des marges de manœuvre est compréhensible à part que cette logique ne s'applique pas à tous les emprunts à renégocier notamment ceux les plus courts comme c'est le cas pour celui du point n° 6 concernant le prêt au crédit agricole, la renégociation fait que les indemnités de remboursement sont très élevées par rapport à ce qu'il reste à rembourser ; vu la conjoncture actuelle, les collectivités ont tout intérêt à renégocier pour avoir de meilleures conditions de marché. La note de synthèse est un peu confuse dans ces explications mais il en ressort qu'il y a plus de 500 000 € d'indemnités à payer ce qui lui semble beaucoup et pas toujours justifié au regard de la durée qu'il restait à courir ; d'autre il est constaté que les taux proposés par le Crédit Agricole sont 5 fois inférieurs à ceux de la Caisse d'Épargne, y a-t-il une raison particulière ? Un point plus technique mais important, a recherché dans ses archives l'emprunt n°9487714 sur le budget assainissement et non retrouvé, peut-être une erreur de saisie à vérifier lors de la mise en forme de la délibération. La note de synthèse proposée ne semble pas éclairer suffisamment pour pouvoir décider.

Dans ces conditions et en l'absence de commission finances, le groupe minoritaire ne prendra pas part au vote de ces délibérations.

Monsieur le Maire répondra point par point à tout ce que Monsieur SERRE a dit :

- premièrement dans sa vie professionnelle, il a été amené à traiter de nombreuses fois ce genre de dossier, de façon différente à celle des collectivités territoriales,
- deuxièmement il fallait lisser les remboursements car le plan existant était aberrant à tel point qu'en janvier prochain il y a 270 000 € à payer et de nombreux piques avec des mois à 250 000 € dans les prochaines années
- troisièmement en ce qui concerne le taux plus élevé du de la caisse d'épargne, il a été choisi car l'indemnité était moins forte, je vous rappelle que les indemnités sont obligatoires et non discutables dans les collectivités territoriales ce qui n'est pas le cas dans le privé.

La renégociation du prêt Caisse d'Epargne du Budget Ville est approuvée par 23 voix pour, 6 n'ont pas pris part au vote.

Arrivée de Sabrina Richart à 18h25.

6. GESTION DE LA DETTE BUGDET VILLE – CREDIT AGRICOLE

De la même manière, Monsieur le Maire laisse la parole à Joël CABOT.

Il a été procédé de la même manière avec le Crédit Agricole.

Cela concerne 2 emprunts, n° 60236176340 et 60273873307. Il est ainsi prévu d'allonger la durée résiduelle moyenne avec un terme au 01/02/2031 pour le premier et au 01/02/2041 pour le deuxième.

Le capital restant dû de l'emprunt n° 60236176340 s'élève à 53 551.03 € et le n° 60273873307 s'élève à 321 461.64 € avant gestion de la dette.

Le montant des indemnités de remboursement s'élève à 6 761.42 € pour le premier prêt et 129 024.82 € pour le second.

Le montant des ICNE :

- Prêt n° 60236176340 : 763.39 €
- Prêt n° 60273873307 : 7 799.63 €

La durée et taux :

- Prêt n° 60236176340 – 10 ans – 0.36 % au lieu de 5,42%
- Prêt n° 60273873307 – 20 ans – 0.62 % au lieu de 4,10 %

Les remarques ayant été faites lors du point n°5, il est procédé au vote.

La renégociation des emprunts Budget Ville auprès du Crédit Agricole est approuvée par 23 voix pour, 6 n'ont pas pris part au vote.

7. GESTION DE LA DETTE BUGDET ASSAINISSEMENT – CAISSE D'EPARGNE

Monsieur le Maire repasse la parole à Joël Cabot pour le budget assainissement.

Un seul emprunt de la Caisse d'Epargne est concerné, le n° 9487714.

Il est proposé d'allonger la durée résiduelle avec un terme le 25/01/2041. Le capital restant dû de cet emprunt s'élève à 630 000 € avant la gestion de dette.

Le montant des indemnités de remboursement est de 137 182,29 €.

La stratégie est, comme pour le budget ville, d'intégrer un pourcentage de l'indemnité dans le taux du prêt de refinancement soit 79,95 % au maximum dans le taux et l'autre partie de l'indemnité intégrée dans le capital restant dû à hauteur de 20,05 % soit 27 505,05 €, en allongeant la durée résiduelle avec un terme au 25/01/2041, soit un montant du nouvel emprunt de 657 505,05 €.

La durée est donc de 20 ans pour un taux fixe de 1,57 % (au lieu de 2,46%).

Madame MAGNE ne comprend pas cette stratégie, cette décision est difficile à accepter.

Sans autre remarque, il est procédé au vote.

La renégociation du prêt Caisse d'Épargne du Budget Assainissement est approuvée par 23 voix pour, 6 n'ont pas pris part au vote.

8. GESTION DE LA DETTE BUDGET ASSAINISSEMENT – CREDIT AGRICOLE

Monsieur le Maire laisse de nouveau la parole à Joël CABOT pour ce dernier point

Ce point concerne un 1 emprunt du Crédit Agricole, n° 60315606833.

Il vous est proposé d'allonger la durée résiduelle avec un terme au 01/02/2031.

Le capital restant s'élevait à 296 233.94 € avant gestion de la dette.

Les modalités sont les suivantes :

Montant total des indemnités de remboursement :

- Prêt n° 60315606833 : 36 135.98 €

Et le montant des ICNE :

- Prêt n° 60315606833 : 1 073.93 €

Soit un total : 333 443.85 €.

La durée est de 10 ans avec un taux fixe de 0.36 % (au lieu de 4,21%).

Sans remarque, il est procédé au vote.

La renégociation du prêt Crédit Agricole du Budget Assainissement est approuvée par 23 voix pour, 6 n'ont pas pris part au vote.

9. INFORMATIONS DIVERSES

Monsieur le Maire précise que la séance arrive à son terme et que par rapport aux conditions sanitaires la réunion sera écourtée. Mais par contre il souhaite s'adresser à Monsieur MULLER car il n'a pas reçu de réponse à son courrier de juin dernier. Ce courrier lui demandait de bien vouloir lui indiquer la date à laquelle Monsieur MULLER pourra quitter l'appartement que la mairie lui loue à l'école Paul Eluard en précisant de bien vouloir partir à la fin de l'année. Monsieur le Maire lui indique qu'il sait qu'il a un bail leur permettant d'y rester jusqu'à la fin de l'année prochaine, bail un peu tortueux signé entre Madame MULLER et son 1^{er} adjoint de

l'époque. Monsieur le Maire n'a reçu aucune réponse à ses deux courriers dont un récent. Des besoins urgents en logements à Magny l'oblige à intervenir de cette façon. Il s'en excuse de le faire de cette manière là mais il s'en sent obligé.

Monsieur MULLER informe Monsieur le Maire que son épouse va lui répondre par courrier recommandé rapidement mais que le Conseil Municipal n'est pas là pour aborder une question comme celle-là. Ces propos s'inscrivent en faux par rapport à tout ce qui s'est dit pendant la campagne électorale par rapport à l'occupation de ce logement à un prix dérisoire. Son épouse occupait ce logement avant par nécessité de service en sa qualité de professeure des écoles, il ne fait pas 80 m2 mais 52 m2, le loyer n'est pas très bas, 780 €, (Monsieur le Maire rétorque en précisant que le loyer est de 497 €). Ces propos ne correspondent pas à la vérité, il hallucine que ce sujet soit abordé comme maintenant et précise qu'il n'a pas de leçons à recevoir de lui en matière de logements et rappelle toutes les réalisations de qualité faites durant ses mandats.

Monsieur le Maire rétorque qu'il occupe ce logement de façon honteuse. Monsieur Muller répond qu'en matière de suffisance et d'élégance, il a le prix Nobel. Monsieur le Maire veut que les gens sachent.

Monsieur le Maire en profite pour remercier et féliciter toute son équipe pour le travail remarquable effectué depuis 6 mois dans des conditions extrêmement difficiles. La ville le ressent, la population le ressent. Il reste encore beaucoup de choses à faire mais chacun à son niveau a fait de belles choses pour Magny-en-Vexin.

Monsieur le Maire souhaite à tous de belles fêtes de fin d'année en espérant qu'une 3^e vague n'arrive pas en janvier.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h45.

La secrétaire de séance
Odile Chéron



Le Maire de Magny-en-Vexin
Luc Puech d'Alissac

