



PROCES-VERBAL -
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU JEUDI 5 MARS 2020

<p>Date de Convocation : 28/02/2020</p> <p>Date d'affichage 17/03/2020</p> <p>Nombre de Conseillers En exercice : 27 Présents : 21 Votants : 25</p>	<p><i>L'an deux mille vingt, le cinq-mars, à 19 heures 05, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de Madame Nicole DODRELLE, maire de Parmain.</i></p> <p><u>PRÉSENTS :</u> Michel Manchet, François Kisling, Michèle Bouchet, Didier Ponnet, Dominique Mourget, Renée Bou-Anich, Alain Wambecke, Emilie Portier, Martine Desry, Patrice Lusardi, Isabelle Gourbeault, Frédéric Landrin, Gérard Besset, Fabienne Defosse, Marie-Suzanne André, Dominique Cluzet, Laurent Delaleu, Virginie Guillaumé, Christian Wagner, Anne-Marie Mennel.</p> <p><u>ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :</u> Sylvie Aubert-Druel donne pouvoir à François Kisling, Christophe Faucomprez donne pouvoir à Didier Ponnet, Sandrine Cocheteux donne pouvoir à Emilie Portier, Annick Malherbe donne pouvoir à Dominique Mourget.</p> <p><u>ABSENTS EXCUSES :</u> Caroline Chazal-Mathieu, Jean-Pierre Amirault.</p>
<p><i>Madame Renée Bou Anich a été désignée Secrétaire de Séance.</i></p>	

1) Cession d'un bâtiment communal sis 71 rue du Maréchal Foch

Madame Dodrelle rappelle qu'elle est toujours élue des parminoises jusqu'à l'installation du prochain conseil municipal.

Elle s'est interrogée sur le bienfondé de passer la question de cette vente en conseil municipal en cette période pré-électorale mais cette vente était déjà prévue depuis le budget 2019. Devant cette opportunité pour les finances de la commune, elle ne pouvait dire non au projet et à la proposition de M. et Mme Duclos, sans perdre de temps.

Cependant, les acheteurs ont été informés qu'en tout état de cause, ils ne pourront prendre la maison que fin juin/début juillet après l'arrêt de l'activité des associations qui l'utilisent actuellement.

Par ailleurs, concernant les travaux qui seront réalisés par les acquéreurs dans la maison, et qui impacteraient son aspect extérieur feront l'objet d'une déclaration préalable et d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, du fait de son classement dans le PLU.

Extrait du PLU :

Éléments de paysage protégé

Le règlement met en œuvre les mesures de protection des éléments de paysage par application de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont localisés sur le document graphique du PLU. Le but recherché à travers ces protections est la sauvegarde d'éléments de paysage, construits ou non, qui sont spécifiques à la commune et lui confèrent son caractère. Il s'agit de :

Jardins et propriétés protégées

Ils font partie des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural que le règlement identifie et localise et pour lesquels il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ensembles arborés et protégés

Procès-verbal du conseil du 5 mars 2020

Ils font partie des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques que le règlement identifie, localise et délimite, et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Murs anciens

Ils font partie des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural dans des secteurs que le règlement délimite et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

En quoi consistent ces protections ?

Les protections visent principalement à éviter la disparition des constructions, jardins ou végétation qui caractérisent le paysage de Parmain :

- les secteurs du XIX^e siècle de la commune,
- la trame arborée et la végétation des coteaux, complémentaire et en continuité des espaces boisés classés,
- les murs anciens réalisés en pierres, édifiés le long des rues et des parcelles.

Dans les jardins et parcelles arborées, des travaux d'entretien de la végétation ou d'aménagement pourront être réalisés sur ces jardins protégés. Ces travaux devront cependant participer à la « mise en valeur » de ces jardins. Ils ne doivent pas compromettre le caractère végétal de la parcelle et ne pas conduire à la suppression d'arbre, sauf en cas de danger lié à l'état phytosanitaire. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

Les travaux sur les bâtiments, constructions annexes ou clôtures doivent éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront viser à conserver ou à retrouver le caractère originel des bâtiments ou éléments bâtis considérés.

Liste des éléments protégés par application de l'article L151-19 et/ou de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Madame Mourget prend la parole et informe les élus que cette maison a été louée pendant de nombreuses années par la gendarmerie. Au départ de celle-ci, la maison a été mise en vente dans l'état où l'avait laissée la gendarmerie. Estimation des domaines en 2014 : 300 000 €. Un acheteur s'est présenté mais la vente n'a pas été conclue.

Pour éviter de laisser cette maison inoccupée, des travaux de rénovation du rez-de-chaussée uniquement ont été réalisés par les ateliers municipaux afin qu'elle puisse être utilisée temporairement par des associations et louée à des parminoises pour des fêtes familiales. Cette dernière utilisation s'est vite révélée inadaptée à l'environnement, les voisins se plaignant du bruit et les locations ont été abandonnées.

Le 1^{er} étage est encore dans l'état où l'a laissé la gendarmerie et de gros travaux seraient à réaliser pour pouvoir l'utiliser par le public (installation d'un ascenseur notamment) si nous voulions l'exploiter en totalité pour les besoins des associations.

L'idée de la vente était donc toujours présente en raison de l'achat du 7bis rue Poincaré au département des Hauts-de-Seine pour réaliser le cabinet médical inauguré récemment.

Cette vente figurait dans les propositions budgétaires 2019 examinés lors de la commission des finances qui s'est tenue le 8 avril 2019 (page 10).

Pour la réalisation du cabinet médical était prévue également la vente de la maison bourgeoise du 7bis à un bailleur social pour y réaliser quelques logements sociaux. L'opposition du syndicat du Parc de Parmain nous a obligés à abandonner cette vente. Donc un manque de financement certain. L'absence de terrain autour de cette maison la rend impossible à vendre à un particulier.

Rappel du coût de l'acquisition du 7bis rue Poincaré : 999 650 €
Rappel du coût de la construction du cabinet médical : 1 400 000 €

Rappel : dans le plan de financement du cabinet médical était incluse la vente de ce bien

Au vu de ces montants, la vente du 71 rue du Maréchal Foch est une priorité.

Le 9 novembre 2019, M. Duclos, habitant au 69 rue Foch, s'est présenté en mairie car intéressé non pas par la maison mais par le garage qui est attenant à sa propre maison afin de créer des chambres d'hôtes. Notre réponse a été négative mais nous lui avons fait part du désir de procéder éventuellement à la vente de la maison entière.

M. Duclos a été très intéressé et a demandé à visiter la maison. Mme Mourget a donc prévenu Didier Ponnet en charge des salles et la visite a eu lieu le 23/11/2019.

Le 7/02/2020, à la demande de Mme Duclos, un rendez-vous a été organisé en mairie avec Mmes Duclos, Dodrelle, Mourget et Le Ruyet. Mme Duclos était toujours très intéressée. Mais le prix annoncé suite à l'estimation des services des domaines cumulé au montant estimé des travaux méritait réflexion. Nous lui avons conseillé de rechercher des subventions et aides diverses (Région, Département, PNR etc.).

Pour finir, les acheteurs ont sollicité une rencontre le 28 février pour présenter leur plan de financement bouclé et ont demandé qu'une promesse de vente soit signée rapidement sur les conseils des partenaires pour les demandes de subventions.

Le coût des travaux est estimé entre 120 et 150 000 € à minima compte tenu de l'état de la maison : si le rez-de chaussée est correct mais non habitable, le 1^{er} étage est encore tel que la gendarmerie l'a laissé et les combles ne sont pas du tout aménagés et non isolés. Pour information, le coût de fonctionnement annuel est de 10 000 €.

Sur votre note de synthèse du conseil municipal du jeudi 5 mars 2020, nous avons noté la somme de 445 000 € mais le conseil n'est pas obligé de se conformer à ce prix et je vous demanderai de vous aligner sur l'estimation des Domaines soit **459 000 €**.

Questions reçues de Madame Desry pour Madame Dodrelle :

- 1) *L'ordre du jour nous a été communiqué avec le document d'estimation des Domaines. La description précise « une maison édifiée en 2004 » alors que ce bâtiment qui semble avoir toujours été un bien communal (à une époque il me semble, l'école des garçons) date de plus d'un siècle (construction dans la 2^{ème} moitié du 19^e siècle de plus, il ne comprend pas d'entrée (à part la porte d'accès). Ce document ne me paraît donc pas conforme, à moins d'une raison particulière que je n'aurais pas comprise. J'aimerais savoir d'où vient cette erreur.*

Réponse de Mme le Maire : Il s'agit d'une erreur matérielle qui a été corrigée par le service des Domaines, c'est bien une maison de la fin du 19^{ème} siècle. Le nouvel avis des domaines vous sera transmis dès demain par mail.

- 2) *Lundi 2 mars vous nous avez adressé un mail explicatif concernant cette vente dans lequel il est précisé qu'un premier acquéreur s'est présenté après le déménagement de la gendarmerie mais que la vente n'a pas été conclue ; en 2019, l'autre demande d'achat de M. Duclos... du garage, pour chambres d'hôtes a aussi été rejetée mais vous avez proposé l'acquisition de la totalité de la propriété. Il est possible que des parminoises ou autres puissent être intéressés par cette maison.*

Réponse de Mme le Maire : Oui il est possible que d'autres potentiels acquéreurs aient été intéressés comme dans toute transaction. Cependant, la maison n'a pas été mise en vente ; ce sont les voisins

qui se sont manifestés et ont un projet présentant un intérêt réel pour la ville : à savoir la mise en valeur du bâti par des travaux et l'installation de chambres d'hôtes dont la commune est dépourvue depuis l'arrêt de l'exploitation des siennes par M. Delaleu. Le chargé du tourisme de la région, le directeur de Val d'Oise Tourisme et le responsable Cap Tourisme du PNR, consultés, ont été plus que favorables, considérant le déficit d'hébergement qui fait que les touristes ne restent pas sur Parmain. Il me semble d'ailleurs que des programmes de candidats aux prochaines élections prônent le développement touristique de la ville et donc ce projet y participera grandement. Il faut quelques fois savoir saisir les opportunités.

Et peut-être à un meilleur prix. Dans ce cas, comment peuvent-ils en être informés ? Pas d'annonce publique ?

Réponse : Concernant le prix, une estimation a été établie par les services fiscaux. Si ce bien avait été habitable immédiatement, son prix aurait probablement été supérieur à 500 000 €. Actuellement le premier étage ne comporte que des bureaux et pas de salle de bains et le deuxième n'est pas du tout aménagé. L'électricité et le chauffage sont à refaire, les fenêtres à changer et les combles à isoler, etc...

3) *Dans cette note explicative il est précisé que vous avez conseillé les Duclos pour subventions et aides diverses. J'en conclus donc qu'ils ont l'intention de réaliser leur projet initial de chambre d'hôtes sur la totalité de la maison.*

Est-ce bien le cas et peut-on avoir accès à la partie concernée du dossier ?

Réponse de Mme Dodrelle : Les acquéreurs vont habiter la maison et y installer 4 à 5 chambres d'hôtes. Leur dossier est en cours donc non consultable pour le moment.

4) *Cette maison étant une propriété protégée, dès lors que nous n'en aurons plus la maîtrise, peut-on craindre dans les années à venir qu'elle puisse être éventuellement revendue et rasée ?*

Réponse de Mme Dodrelle : Si elle est protégée, c'est justement pour qu'elle ne soit jamais transformée de façon anarchique ou rasée. Par ailleurs, imaginez si la commune devait acquérir les presque 50 propriétés protégées du PLU !

5) *Les travaux à réaliser : plus loin dans cette note il est précisé l'obligation d'y installer un ascenseur pour rendre l'étage accessible à tout public. Si c'est obligatoire pourquoi n'y en a-t-il pas à la bibliothèque ? Est-ce que la loi a changé depuis ? La prochaine mandature aura-t-elle l'obligation d'y en faire installer un ?*

Réponse de Mme Dodrelle : Il faudrait installer un ascenseur si nous souhaitions rendre accessible l'étage inutilisé de cette maison pour la rendre rentable en tant que maison des associations. En ce qui concerne la bibliothèque, actuellement, seul le rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite. Ce sont les bibliothécaires qui viennent au-devant de ces personnes. De la même manière que pour le 71, si nous voulons rendre accessible les étages, il faudra un ascenseur, mais ce n'est pas prévu pour l'instant, le service peut être rendu au rez-de-chaussée.

Pour connaître le coût exact d'éventuels travaux de rénovation à l'étage, a-t-on fait réaliser des devis contradictoires ? Si oui, pouvons-nous en prendre connaissance ?

Réponse : Pas de devis réalisés par la commune puisque ce bien devait être vendu (les crédits avaient déjà été inscrits dans le budget 2019 et la vente déjà évoquée dans le rapport d'orientations budgétaires 2018). Par ailleurs, le Syndic du Parc de Parmain nous empêchant de réaliser des appartements dans la maison du 7bis rue Poincaré (car devenue invendable au milieu de groupe médical), M. Guichard a décidé de la garder et voulait en faire la maison des associations, plus éventuellement quelques cabinets de médecins spécialistes.

6) *Les travaux réalisés par les services techniques en 2015 et 2016 pour un montant total arrondi de 28 870 €. Le rez-de-chaussée a ainsi pu être mis à la disposition des réunions d'associations pour lesquels nous manquions de place. Dommage d'avoir autant investi pour*

si peu de temps. Si cette maison est vendue, où les associations vont-elles se réunir ? Y a-t-il une solution de repli ? Est-ce possible de l'organiser en cours d'année ? Comment ?

Réponse : Les travaux nous ont permis d'utiliser cette salle durant 5 ans. Dès avril 2020, l'atelier mis à disposition d'Anna Gladina sera de nouveau libre. Le 10 rue Guichard reste à disposition et 3 salles de la maison du 7bis rue Poincaré sont prêtes pour accueillir les associations. De plus, cette maison reste utilisable jusqu'à la vente qui n'interviendra pas avant l'été.

7) *Budget 2020 : le dernier conseil municipal s'étant tenu en février avec approbation et vote du budget, pouvez-vous s'il vous plait me rappeler si cette vente était envisagée dans les recettes ? J'ai un trou de mémoire, excusez-moi, je me rappelle seulement que la commune a contracté deux emprunts pour compenser les dépenses dues au Cabinet médical rue Poincaré et l'impossibilité d'y vendre « la maison bourgeoise » et ce, en attendant des ventes bloquées par recours.*

Réponse de Mme Dodrelle : 2 emprunts sur 15 ans : 1 de 500 000 € pour l'achat du foncier du groupe médical et un de 1 000 000 € pour la construction et la réhabilitation. 2 emprunts relais de 500 000 € chacun : 1 pour l'achat de la maison « bourgeoise » qui devait être revendu à un bailleur et 500 000 € pour l'achat du 3bis rue Poincaré qui doit aussi être revendu à un bailleur.

En conclusion est-il vraiment nécessaire de vendre cette maison et se priver d'un patrimoine communal lié à notre histoire ? Pouvons-nous envisager de vendre autre chose ?

Réponse de Mme Dodrelle : Cette maison a abrité l'école communale des filles durant 12 ans mais ne porte pas sur son fronton d'inscription la dédiant spécifiquement à cet usage. Elle fait autant partie de l'histoire de Parmain que toutes les maisons anciennes de la rue du Maréchal Foch et pas plus.

Madame Desry demande si nous n'aurions pas pu envisager de vendre un autre bien ?

Madame Mourget lui répond qu'il n'y a que le 3 rue Raymond Poincaré à vendre, c'est le seul bâtiment que l'on a actuellement, on n'a pas encore trouvé de bailleur social car le prix du foncier est trop cher par rapport au nombre de logements qui peut y être réalisés.

Madame Desry informe qu'elle a pris compte du coût d'entretien de cette maison soit 9500 euros/an ou 792 euros/mois. Mais vous n'avez pas compris ce que je voulais dire par rapport à l'ascenseur de la bibliothèque, je faisais une comparaison par rapport au bâtiment 71 rue Foch. Celui-ci nécessite un ascenseur pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite, en plus c'est protégé, comment l'ABF aurait pu accepter un ascenseur extérieur ? Le RDC est réservé aux handicapés mais pas le haut ?

Madame Mourget lorsqu'elle était adjointe chargée des associations se rappelle que l'association « la cabane » était très intéressée par l'utilisation du 1^{er} étage pour son installation. Elle a encore en mémoire la réponse de la présidente : « c'est inaccessible, pas de possibilité d'ascenseur, on ferait une ségrégation par rapport aux utilisateurs éventuels. C'est une discrimination. C'est donc impossible de faire un tel projet ».

Madame Desry : la bibliothèque c'est identique pourquoi alors ne l'oblige t'on pas ?

Madame Mourget répond que si l'on fait des travaux à la bibliothèque, alors on aurait obligation à ce moment-là de mettre aux normes.

Madame Desry : il y aurait des travaux à faire oui, mais elle est en très bon état cette maison, elle est saine, pas de travaux énormes d'après elle.

Madame Dodrelle précise que de plus il n'y a pas de parking.

Madame Desry répond qu'il n'y en aura pas plus pour des chambres d'hôtes.

Madame Mourget : il y aura 4 places de parking.

Madame Desry : pour les chambres d'hôtes elle est d'accord, mais ne l'est pas dans la forme. Même avec des travaux, elle trouve que ce montant n'est pas assez élevé. Les domaines estiment au plus bas d'après elle.

Madame Mourget : initialement c'était à 300 000 €.

Madame Desry demande s'il y a une erreur dans le document, pourquoi ne l'a-t-on pas reçu cette après-midi avant ce conseil ? Est-ce normal d'avoir un document erroné ?

Madame la Dgs l'informe que cela n'a aucune incidence sur la délibération.

Madame Desry s'étonne.

Délibération

Madame le Maire informe le Conseil Municipal du souhait de M. et Mme DUCLOS d'acquérir le bien cadastré AB n°39, situé 71 rue du Maréchal Foch, d'une contenance de 806 m², dans le but d'y faire des chambres d'hôtes,

Considérant l'estimation des Domaines en date du 20 janvier 2020, dont détail ci-dessous :

- Superficie cédée : 806 m²
- Bien estimé en valeur libre d'occupation,
- Règlement d'urbanisme : Zone UCU
- La valeur vénale du bien est fixée à 459 000,00 €,
- Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

Considérant la proposition d'acquisition du bien précité par Monsieur et Madame DUCLOS demeurant à Parmain 69 rue du Maréchal Foch, au montant fixé par les domaines,

Le Conseil municipal,

Entendu les exposés de Madame Mourget et de Madame le Maire,

A LA MAJORITE 3 votes contre M. Besset, Mme André et Mme Desry et 1 abstention M. Wambecke,

- ⇒ **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant, à signer l'acte notarié ainsi que tous documents se rapportant à la cession de ladite parcelle, d'une contenance de 806 m² cadastrée AB n°39, située 71 rue du Maréchal Foch, pour un montant de 459 000 € (quatre cent cinquante-neuf mille euros) hors frais d'acte, au profit de Monsieur et Madame DUCLOS.

Madame Michèle Bouchet est très fière d'avoir été aux cotés de Mme Dodrelle surtout depuis ces derniers mois, elle la remercie bien sincèrement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 heures 40.



Nicole DODRELLE,

Nicole Dodrelle
Maire de Parmain.