

## Conseil Municipal du 26 juin 2023

### Ordre du jour

Rapporteur : Le Maire, Pierre-François BOUGUET :

- 1- Objectifs et financement OPAH-RU
- 2- Demande d'intervention EPFLI
- 3- Référent déontologue
- 4- Renouvellement Conventions CCI / Ville de Briare

Rapporteur : 5<sup>ème</sup> adjointe aux affaires scolaires et Sociales, Jacqueline LAURENT :

- 5- Modification des Règlements Intérieurs du Périscolaire et de la Cantine

Rapporteur : 2<sup>ème</sup> Adjoint au Tourisme et au Commerce, Alain CHARMETANT :

- 6- Rapport annuel DSP camping
- 7- Rapport annuel DSP gîte

Rapporteur : 3<sup>e</sup> Adjointe à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, Kiné NIANG :

- 8- Dénomination de Rue dans la zone industrielle de Vaugereau

**CONSEIL MUNICIPAL****Du Lundi 26 juin 2023**

\*\*\*

*Application de la loi du 6 février 1992***VILLE DE BRIARE**

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-six juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 16 juin, s'est réuni en salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur BOUGUET Pierre-François, le Maire,

**Présents :**

Monsieur BOUGUET Pierre-François ; Madame VICHERAT Valérie ; Monsieur CHARMETANT Alain ; Madame NIANG Kiné ; Monsieur LHOSTE Laurent ; Madame LAURENT Jacqueline ; Monsieur GIRAULT Dominique ; Madame SIGNORET Edwige ; Monsieur BANSE Hervé ; Madame GABRIEL Mélanie ; Monsieur DEPRETERE Marcel ; Monsieur GAUDICHON Eric ; Madame MARISSAL Bénédicte ; Monsieur COURTILLAT Claude ; Madame GUILLOT Jacqueline ; Monsieur MOURAUX Michel ; Madame LAVARENNE Monique ; Monsieur COQUILLET Jean-François ; Madame BOURGOIN Evelyne ; Monsieur GAGNEPAIN Patrice ; Monsieur FAISY Fabien ; Monsieur de COURCEL Dominique ; Monsieur GARDINIER Frédéric ; Madame LECLERC Sylvie.

**Absents excusés :**

Monsieur DE SAINTE CROIX Stéphane ; Madame GUINAND Alexandra ; Monsieur LE DEM Philippe ; Madame KHEDDAR Haiate ; Madame ACIMOVIC Cennet.

**Procuration a été donnée à :**

Monsieur DE SAINTE CROIX Stéphane a donné procuration à Monsieur COURTILLAT Claude  
Madame GUINAND Alexandra donne procuration à Madame SIGNORET Edwige  
Monsieur LE DEM Philippe donne procuration à Madame BOURGOIN Evelyne  
Madame KHEDDAR Haiate donne procuration à Monsieur GAGNEPAIN Patrice  
Madame ACIMOVIC Cennet donne procuration à Madame LECLERC Sylvie

**NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE**

Madame GABRIEL Mélanie a été nommée secrétaire de séance

**ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 15 MAI 2023**

*Adoption à l'unanimité*

*Synthèse des délibérations inscrites à l'ordre du jour*

## 1- Objectifs et financement OPAH-RU

### Rapporteur : Le Maire, Pierre-François BOUGUET

Dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) votée en Conseil municipal, une **Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH – RU)** est sur le point d'être mise en place à Briare, en partenariat avec la communauté de communes Berry Loire Puisaye, le Conseil départemental du Loiret et l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Une OPAH est un dispositif visant à améliorer les conditions d'habitat du parc privé sur un territoire bien circonscrit. Il permet aux propriétaires privés de bénéficier de subventions, et de recevoir un accompagnement gratuit, afin de réaliser leurs travaux de rénovation. Une OPAH Renouvellement Urbain (dénommée OPAH-RU) se distingue d'une OPAH classique dans la mesure où elle permet plus facilement la réhabilitation d'immeubles lourdement dégradés.

Une étude pré-opérationnelle, réalisée d'avril 2022 à avril 2023, a révélé la nécessité de mettre en place une OPAH-RU ciblant le centre-ville de Briare. En effet, le diagnostic de territoire a permis de mettre plusieurs enjeux en évidence :

- ⇒ Des logements occupés et dégradés, avec des problématiques de logements insalubres et indignes,
- ⇒ Des logements vacants et dégradés (86 logements sont vacants depuis plus de 3 ans),
- ⇒ Des enjeux de réhabilitation énergétique, avec de nombreux logements anciens, ayant un diagnostic de performance énergétique F ou G et qui ne pourront plus être loués dans les prochaines années (du fait des dispositions de la loi Climat et Résilience).

Le périmètre de l'OPAH-RU (*annexe 1*) voté lors du Conseil municipal du 27 février et du Conseil communautaire du 21 mars, s'est donc attaché à cibler les zones où ces différents enjeux sont les plus prégnants.

La commune de Briare étant en fragilité démographique structurelle, avec une baisse de sa population depuis les années 1980, une opération renforcée d'amélioration de l'habitat est donc nécessaire afin de rendre plus attractif le centre-ville et inciter les ménages à s'y installer. Toutefois, ce dispositif ne pourra lancer une véritable dynamique de réhabilitation qu'avec le soutien financier de la municipalité.

#### 1. Des aides existantes insuffisantes,

Plusieurs dispositifs d'aide existent déjà sur le territoire.

Tout d'abord, le Programme d'intérêt général 2020-2024 porté par le Département du Loiret accompagne les ménages en perte d'autonomie ou en situation de handicap, en particulier les seniors, dans leurs travaux de maintien à domicile.

Ensuite, la communauté de communes Berry Loire Puisaye a mis en place une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui couvre l'ensemble de son territoire, en partenariat avec le Département et l'Anah. Couvrant la période de novembre 2021 à octobre 2024, elle a pour objectif d'aider à la réhabilitation de 63 logements. Toutefois, aucun propriétaire bailleur n'ayant été accompagné par l'OPAH pour l'instant, les aides qu'elle propose ne sont certainement pas suffisantes afin de les aider dans leurs projets de réhabilitation.

Le centre-ville de Briare comprenant 45% de logements locatifs, il est donc nécessaire de mettre en place un dispositif afin d'engager la réhabilitation, dans un contexte d'habitats pour certains dégradés et insalubres. Aider davantage les propriétaires bailleurs permettrait également de rénover les logements vacants et ainsi proposer de nouveaux logements à la location.

Enfin l'étude pré-opérationnelle a également révélé qu'une seule des 8 copropriétés du périmètre est inscrite au registre national des copropriétés (RNC). Or, elles ne peuvent bénéficier de financements par l'Anah sans être inscrites au RNC.

## 2. Le dispositif de réhabilitation du centre-ville de Briare

**Objectif 1 : Agir contre l'habitat indigne et très dégradé**

**Objectif 2 : Accompagner à la rénovation thermique et lutter contre la précarité énergétique dans le cadre des programmes « MaPrimeRénov' Sérénité », « Habiter Mieux » et « Ma Prime Renov' copropriétés »**

**Objectif 3 : Améliorer les conditions de logement des populations modestes et très modestes**

**Objectif 4 : Informer les copropriétés sur leurs obligations légales et les accompagner dans leur structuration**

**Objectif 5 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti notamment en centre-bourg et dans les périmètres de prescription ABF**

**Objectif 6 : Accompagner la réhabilitation et la remise sur le marché des immeubles vacants**

**Objectif 7 : Encourager l'offre de logements locatifs à loyer maîtrisé et le réinvestissement des logements vacants**

L'OPAH RU, d'une durée de 5 ans, comprendrait ainsi six objectifs :

- **12 logements occupés par leur propriétaire**
  - Dont 2 primes de sorties de vacance de la part des collectivités
  - Dont 2 primes de primo accession de la part des collectivités
  
- **16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés**
  - Dont 7 primes de sorties de vacance de la part des collectivités
  
- **8 copropriétés informées** quant à leur obligation d'immatriculation au Registre national des copropriétés et accompagnées dans leurs démarches le cas échéant
  
- **15 ravalements de façades** concentrés sur les secteurs suivants :
  - Boulevard Buyser
  - Rue de la Liberté
  - Place de la République

Ils sont complétés par des objectifs quantitatifs :

**Un opérateur de suivi-animation**, financé par la communauté de communes et l'Anah, sera chargé de faire la promotion de l'OPAH-RU, d'inciter les propriétaires à demander des aides et à les aider dans leurs démarches de définition de projet et de demande de suivi. Il devra également faire les liens avec les différents acteurs du territoire.

### 3. Un financement du dispositif auquel la ville participerait

Afin de mettre en place des aides efficaces, il faudra que l'OPAH-RU propose des aides plus élevées que l'OPAH actuelle. Pour cela, la CCBLP augmentera ses subventions. La commune participera également à cet effort de financement.

En complément des subventions accordées par l'Anah et le Département, il est proposé que la communauté de communes et la commune financent le dispositif selon les modalités présentées en *annexe 2*.

En comptant les aides par tous les partenaires, le coût moyen annuel de l'OPAH-RU serait donc le suivant :

	Anah	CD 45	CCBLP	Briare	Total
Subvention travaux	119 257 €	33 700 €	28 240 €	45 000 €	226 197 €
Ingénierie (suivi-animation externalisé)	25 000 €	-	25 000 €	-	50 000 €
<b>Total général</b>	<b>144 257 €</b>	<b>33 700 €</b>	<b>53 240 €</b>	<b>45 000 €</b>	<b>276 197 €</b>

Le financement par la ville est ainsi estimé à **225 000 € sur cinq ans, soit 45 000 € par an**.

4. Calendrier prévisionnel de l'OPAH RU est le suivant :

**26 juin** : Vote des objectifs et des financements par le Conseil municipal

**11 juillet** : Vote des objectifs et des financements par le Conseil communautaire

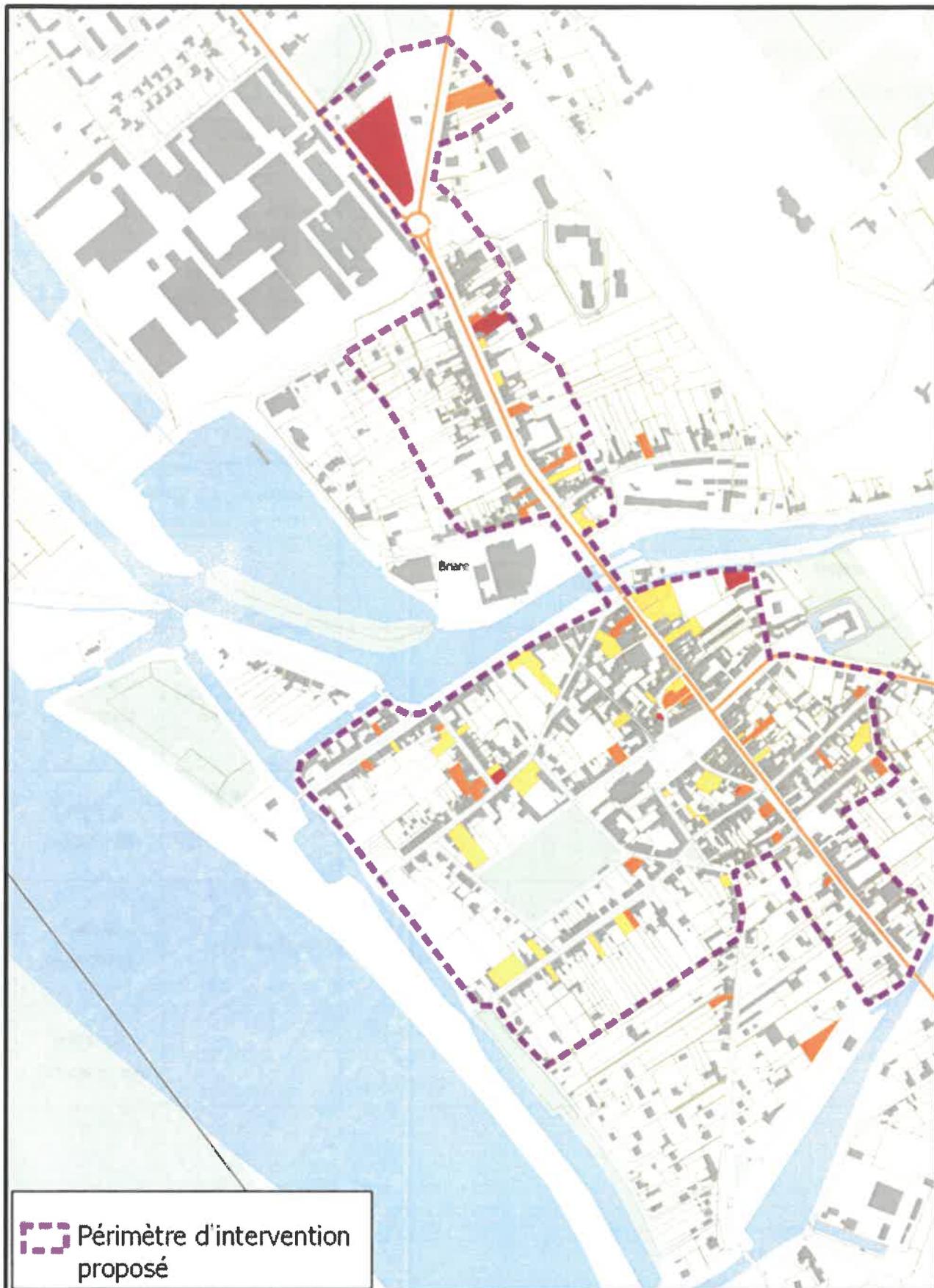
**Juillet – Septembre 2023** : Consultation de la CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat), du préfet et de la commission permanente du Département pour la convention d'OPAH RU

**Mi-juillet – Fin septembre 2023** : Appel d'offre pour sélectionner le prestataire de suivi-animation

**Octobre 2023** : Signature de la convention (qui sera présentée aux Conseils municipal et communautaire) et sélection de l'équipe de suivi-animation

**Janvier 2024** : Lancement du dispositif opérationnel

Annexe 1 : Périmètre de l'OPAH RU



## Annexe 2 : Proposition de financements par la CCBLP et la commune de Briare

Aide proposée	Financement CCBLP	CCBLP	Financement commune de Briare	Briare
<b>Aide à la lutte contre l'habitat indigne et aux travaux lourds</b>	PO : 10 % du coût des travaux HT plafonné à 5 000 € d'aides PB : 7,5 % du coût des travaux HT plafonné à 6 000 € d'aides	74 000 € (14 800€/an)	PO <sup>1</sup> : 7 % du coût des travaux HT plafonné à 3 500 € d'aide PB <sup>2</sup> : 10% du coût des travaux HT plafonné à 8 000 € d'aide	<b>86 000 €</b> <b>(17 200€/an)</b>
<b>Aide aux travaux de sécurité et salubrité</b>	PO : 8 % du coût des travaux HT plafonné à 1 600 € d'aide PB : 5 % du coût des travaux HT plafonné à 3 000 € d'aide	7 600 € (1 520€/an)	-	-
<b>Aide à la réhabilitation énergétique des logements</b>	PO : 8 % du coût des travaux HT plafonné à 2 800 € d'aide PB : 5 % du coût des travaux HT plafonné à 3 000 € d'aide	28 000 € (5 720 €/an)	-	-
<b>Aide à la transformation d'usage et à l'accessibilité des bâtiments vacants</b>	PB : 7,5 % du coût des travaux HT plafonné à 4 600 € d'aide	9 000 € (1 800 €/an)	PB : 10 % du coût des travaux HT plafonné à 6 000 € d'aide	<b>12 000 €</b> <b>(24 000€/an)</b>
<b>Aide au ravalement de façade</b>	-	-	50% du coût HT des travaux dans la limite de 7 000 € d'aide	<b>105 000 €</b> <b>(21 000€/an)</b>
<b>Prime à la remise sur le marché des logements vacants et Prime primo accession</b>	Prime de 2 000 €	22 000 € (4 400 €/an)	Prime de 2 000 €	<b>22 000 €</b> <b>(4 400 €/an)</b>
<b>Total aides travaux</b>		141 200 € Soit 28 240€/an		<b>225 000 €</b> <b>Soit 45 000 €/an</b>

---

<sup>1</sup> Propriétaire occupant

<sup>2</sup> Propriétaire bailleur

**Le Maire** annonce l'intervention de Monsieur GNONLONFOUN Franck, Directeur de FNG Conseil (société qui a réalisé l'étude pré opérationnel pour l'OPAH-RU).

**Monsieur GNONLONFOUN** annonce que son intervention consiste à convaincre la commune de Briare de tout l'intérêt pour la commune en partenariat avec la communauté de communes de mettre en place 1 OPAH-RU.

« Il y a une OPAH actuellement, elle est intercommunale et insuffisante pour traiter tous les enjeux de la commune.

Une OPAH vise à concentrer des subventions auprès des propriétaires privés (propriétaires occupants de leur logement) + de 35 % sont éligibles aux aides de l'ANAH.

Par ailleurs, elle vise à donner des subventions à des propriétaires bailleurs sous certaines conditions. Ces conditions assez strictes sont essentiellement des conditions de loyer après subventions.

On ne peut pas dépasser 6,5 € le m<sup>2</sup>. Ça fait à peu près 400 € pour 50 m<sup>2</sup> hors charges. Ce n'est pas énorme. En contrepartie de ces subventions, les propriétaires qui acceptent ces subventions ont aussi pour un logement rien que de l'ANAH, 25 K€ auxquels se rajoutent les subventions de la communauté de communes, du département et de la commune.

La commune s'est battue pour avoir des enveloppes de subventions auprès de l'agence nationale de l'habitat qui vont permettre de viser 40 K€ voire 50 K€ voire plus de subventions. Ce qui va permettre de subventionner + de 50 % des travaux. Concernant ces immeubles qui sont en déshérence le deal est quand même de les réhabiliter.

Si on ne fait rien, les immeubles vont continuer à se dégrader et ce n'est à la fois pas terrible pour le propriétaire qui va au final perdre des sous, si l'immeuble ne vaut plus rien, c'est perte sèche. Par ailleurs, ça ne rend pas service à la ville car il y a un certain nombre de situations qui nuisent à son image. L'OPAH est le moyen de drainer toutes ces subventions. Jusqu'à 15 K€ pour les propriétaires de leur logement.

Pour des questions soit de traitement de l'habitat très dégradé soit pour les personnes âgées qui souhaitent vieillir chez elles soit pour des questions de rénovation énergétiques.

Voire jusqu'à 25 K€ pour les travaux lourds et 25 K€ de l'ANAH voire plus pour des propriétaires bailleurs.

L'avantage au-delà de ces subventions, c'est que l'OPAH permet d'avoir un opérateur c'est à dire quelqu'un que la communauté de communes va payer pour apporter un conseil totalement gratuit pour accompagner les ménages dans les travaux. C'est un vrai service car tout le monde n'est pas professionnel du bâtiment. C'est à la fois des subventions fortes et il y a quelqu'un qui va gratuitement expliquer aux différents propriétaires quels sont les travaux optimums à réaliser et monter les montages financiers pour savoir quelles sont les subventions mobilisables et y compris monter des dossiers de subventions. C'est un service complet gratuit. C'est vraiment quelque chose de très bien. Il y a déjà une OPAH, pourquoi viser une OPAH-RU? Parce qu'aujourd'hui l'OPAH que vous avez (qui va d'ailleurs se terminer prochainement) est assez bien calibré pour traiter les questions de rénovation énergétiques et par ailleurs, il est question d'accompagner les personnes âgées pour qu'elles puissent vieillir chez elles. De ce point de vue il n'y avait pas besoin d'un nouveau dispositif. Par contre dès lors qu'il s'agit d'aller au contact de propriétaires qui ont des immeubles dégradés et vacants (vous avez déjà essayé de les convaincre vous n'y arrivez pas) et bien là le dispositif actuel n'est pas calibré du tout pour ça. Les subventions ne sont pas adaptées:

L'opérateur n'a pas été payé pour aller au contact de ces propriétaires. On sait que ça prend un petit peu de temps.

Le but de l'OPAH-RU est de se donner 5 ans pour essayer de traiter les immeubles que vous allez identifier, le tout-venant.

Tout le monde a le droit à une subvention mais il y a sans doute des immeubles que vous allez identifier comme un peu stratégique. Et la possibilité de profiter à la fois de ces subventions de l'opérateur pour aller essayer de convaincre de manière incitative au départ et peut-être sur une sélection d'immeubles que vous estimerez ultra prioritaires, on a désormais des outils qui permettent de contraindre des travaux. Vous avez la chance d'avoir un territoire qui ne manque pas d'atouts. C'est vrai que quand on arrive ici même l'hiver c'est magnifique, l'été c'est encore plus joli. Entre le canal, la présence d'eau, le port, la gare, le patrimoine. Vous avez vraiment des atouts résidentiels absolument que beaucoup de communes pourraient vous envier. Pour autant vous êtes en décroissance démographique. Il y a aussi des gens qui s'installent sur le territoire parce que la ville est pôle d'emplois. Il y a beaucoup plus d'emplois à proposer sur la ville que de personnes qui travaillent mais on constate une certaine urbanisation. Et c'est vrai que le centre-ville offre une offre locative parfois de médiocre qualité. Il y a beaucoup de logements qui sont occupés ce qui veut dire qu'il y a une tension locative, il y a des gens qui acceptent d'aller dans des logements médiocres parce qu'ils ne trouvent pas des logements corrects locatifs à prix abordable.

Par ailleurs, vous avez dans la rue de la Liberté notamment un certain nombre d'immeubles qui dévalorisent le centre ancien.

L'immeuble DESAMAIS constitue une verrue. Rien que cet immeuble donne un sentiment de déshérence à votre centre qui n'est pas à l'image du centre.

Donc je pense que s'il y a un immeuble que l'on doit contraindre de faire quelque chose c'est bien celui-là.

Ce n'est pas possible de laisser cet immeuble dans cet état. Autour de cet immeuble il y a le 16 Rue Cruveiller qu'il faut absolument traiter pour libérer la rue.

Le 7 Rue Talbot qui est extrêmement stratégique, il est vacant et ne pose pas problème patrimonial. Il est tellement intéressant et bien placé qu'on pourrait rentrer dans une discussion plus resserrée avec le propriétaire.

Toujours pareil avec ce deal. On a identifié cet immeuble comme prioritaire, nous sommes « petite ville de demain » on investit sur l'espace public, on fait plein d'investissements, on va les revoir et tout ça risque d'être un peu condamné par la présence de 4-5 immeuble un peu stratégique qui dégradent un peu le territoire.

Sur la rue de la Liberté, il y a pas mal qui sont vacants ou + ou – un enjeu de réhabilitation de façades certain c'est un peu ça les valeurs ajoutées d'une OPAH cela doit vous permettre de légitimer le contact auprès de ces propriétaires en leur proposant quelque chose d'intéressant. Aujourd'hui vous pouvez essayer de les convaincre de manière sympathique demain parce que vous avez une OPAH-RU, parce que vous avez un budget, parce que vous avez un opérateur vous êtes parfaitement légitime pour effectivement aller une fois de plus leur expliquer que dans le cadre d'une opération globale de rénovation c'est le moment d'y aller.

Les subventions ne durent que 5 ans.

Donc c'est un peu les valeurs ajoutées d'une OPAH-RU qui vont vous permettre effectivement y compris de rendre obligatoire si vous le souhaitez un certain nombre d'immeubles stratégique.

Aujourd'hui le vote ne porte pas là-dessus. La convention qui va être soumise intègre une liste d'immeubles qui apparaissent stratégiques et vous avez 2-3 ans pour monter en pression progressivement. Au début il faut voir le propriétaire, voir s'il va partir.

S'il ne se passe rien au bout de 3 ans, il faut prendre des mesures nécessaires pour obliger les travaux.

Globalement le dispositif reste incitatif et en dehors de l'OPAH-RU ces subventions de 25 K€ n'existent plus. La priorité de l'ANAH maintenant c'est la rénovation énergétique ce n'est plus de traiter les logements vacants.

La chance que vous avez c'est que l'ANAH est très volontaire concernant la commune de Briare.

Ils ont vraiment envie de vous accompagner, ils ont bien identifié Briare, ses atouts et ses faiblesses.

Ça vous permettrait au-delà des immeubles vacants dégradés peut-être de traiter le parc également occupé dégradé.

Il y a un certain nombre d'adresses qu'on a identifié.

Il ne s'agit pas de stigmatiser telle ou telle adresse. Je ne sais pas si les propriétaires sont dans la salle si oui ce n'est pas bien.

Effectivement, il y a des adresses où clairement les logements n'apparaissent pas décents. Là encore le fait d'avoir des subventions bailleurs va permettre de faciliter le contact pour leur dire que c'est le moment d'y aller, de réhabiliter en partenariat avec les services de l'état si besoin.

Ça va permettre de monter en grade en termes d'enjeu de rénovation énergétiques.

Parce que vous avez un parc qui est patrimoniallement très intéressant mais aussi ancien même si à l'époque on construisait bien.

Il y a quand même à l'échelle de la commune 28% des logements qui ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, vous savez que c'est obligatoire maintenant quand on revend quand on loue, qui sont en passoire énergétiques ou presque classé F ou G. Si on rajoute ceux qui ont une étiquette E médiocre vous en rajoutez 22%. Les 2 cumulés ça fait 1 logement sur 2 qui est très mauvais en termes de performance énergétique et avec les obligations légales, ces logements demain ne pourront plus être loués. Déjà vous n'avez pas beaucoup de logements en locatifs et en plus ça va se réduire, si n'y a pas de la rénovation énergétique. On pense que pour toutes ces raisons le fait d'avoir 1 dispositif ce sera vraiment une bonne chose.

On vous propose le périmètre suivant pour que ça fonctionne. Pour une OPAH-RU, il ne faut pas trop se disperser, ça ne va pas concerner toute la commune, il faut vraiment cibler les secteurs.

Il y a toute l'entrée de ville qui rejoint la gare et toutes les friches industrielles avec tous les projets que vous réalisez là-bas, l'axe principal et puis toute la partie qui permet de rejoindre la Loire. C'est quand même un périmètre assez élargi mais qui le vaut bien et qui en plus va vous permettre de réaliser tous vos projets. Vous avez plein de super projets : la friche France cadran, l'église St Etienne, le Champ de Foire, la Rue de la Liberté (vous allez travailler et la rendre plus apaisée, l'embellir avec des placements un peu doux). Ce serait dommage de conserver effectivement ces immeubles qui nuiraient un petit peu à l'impact de tout ce que vous allez mettre en place et qui va vous coûter un petit peu d'argent. La question que vous posez c'est combien ça coûte.

On a pris d'abord des objectifs qui sont relativement modérés puisqu'on parle de 28 logements sur 5 ans + 10 ravalements de façades 12 logements de propriétaires occupants et 16 logements propriétaires bailleurs pour des travaux lourds, d'insalubrité de la rénovation énergétique. 16 ce n'est pas beaucoup. Mais il faut bien voir que ce type d'opération, les OPAH-RU, ça génère une dynamique de réhabilitation qui va bien au-delà des logements qui sont aidés. L'essentiel est ailleurs parce qu'il y a beaucoup de propriétaires que vous allez voir en leur disant que vous êtes à 50 K€ euros de subvention et qu'en contrepartie, ils sont obligés de louer pendant 6 ans à loyer modéré et obligés de prendre des entreprises labélisées garantie de l'environnement etc.

Il y a des gens qui se disent « finalement l'étude de faisabilité que vous m'avez faite c'est bien ça me permet de voir ce que je pense faire de mon logement vacant mais par contre j'ai un beau frère qui fait ça très bien donc merci. Boutade mise à part, c'est vraiment ça qui se passe »

Pour un logement subventionné, on constate 2 logements qui sont réhabilités grâce aux conseils, en dehors des subventions. Déjà c'est ambitieux.

Il y a 2 façons de voir les choses : soit sur 5 ans soit voir ce que ça coûte en moyenne par an. Le dispositif coûterait en moyenne 45 K€ par an à la commune. Certes pour les finances des communes c'est beaucoup mais au vu de ce que ça génère, je peux vous garantir que ce n'est pas beaucoup. De toute façon le tableau le met en évidence quand vous mettez par an 45 K€ de subvention la communauté de communes qui vous accompagne, qu'on a rencontré et qui est prête, met 53K€. Tout le monde est conscient qu'un territoire il gagne ensemble ou il perd ensemble. Il faut porter la ville centre. La ville centre concentre tous les services. Si la ville centre ne va pas bien c'est tout le territoire qui ne va pas bien. Quand vous mettez 45 K€ la com com met 53K€ (subvention, paiement de l'opérateur) ; L'ANAH met 3 € et vous mettez 1 €, le conseil départemental met 90 centimes. Ça coûte de l'argent mais permet de drainer de l'argent sur la commune. D'où viennent ces 45 K€ ? Comme l'ANAH met quand même beaucoup d'argent, elle souhaite quand même que la commune témoigne d'une certaine motivation visible pour pas que ce soit tout simplement de l'opportunisme. L'ANAH souhaite que la commune mette des sous.

Sur quoi ? Sur ce qui est le plus compliqué à traiter sur ce qui est susceptible de faire effet levier. Les plus compliqués : les logements vacants, logements dégradés depuis plus longtemps. On souhaite que vous puissiez accompagner les 25 K€ de subventions de l'ANAH à hauteur de 10% des travaux pour les propriétaires qui ont des logements très dégradés avec un maximum de 8 K€ par logement. On souhaite que vous puissiez accompagner dans les centralités de ce qu'on appelle les transformations d'usage. Vous avez des commerces avec des locaux au-dessus qui ne sont pas forcément des logements qui ne servent plus et qui pourraient se transformer en logements. L'ANAH dans le cadre d'une OPAH-RU est d'accord pour financer les accès qui vont bien et la transformation de ces locaux en logement. On vous demande d'abonder les subventions de l'ANAH si vous êtes d'accord 10% avec 6 K€ maximum et puis tout ça va vous permettre également d'accompagner votre politique de ravalement des façades. C'est bien de transformer les cellules logements, c'est bien quand ce changement se voit et au-delà des quelques verrues. L'idée c'était d'y aller en mettant 50% des subventions dans la limite de 7 K€ par façade et en limitant sur le Boulevard Buyser, Rue de la Liberté et Place de la République.

Pourquoi pas accompagner les primo accédant, des gens qui souhaitent acheter dans le centre des logements dégradés pour faire des travaux. Il est proposé que vous mettiez des subventions notamment une prime de 2K€ aux subventions de L'ANAH. Il faut que le

ménage soit modeste mais pas trop non plus. Voilà en synthèse ce qui vous est proposé. On est vraiment convaincu que c'est un dispositif qu'il vous faut. Ce serait vraiment une excellente chose.

Le Maire demande si le conseil a des questions à poser.

**Monsieur de COURCEL** affirme que c'est effectivement une très bonne nouvelle que cette opération puisse se faire notamment dans le cadre de petites villes de demain.

« Mais sur les 86 logements qui sont évoqués dans le périmètre on a recensé 86 logements à rénover. J'ai compris que la cible se limitait à 12 logements occupés par leurs propriétaires, 16 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés et 8 copropriétés. Donc au total 40 logements, à peu près la moitié du total. Ma première question est : que fait-on des autres ? »

Les coûts de rénovations des logements concernés sont aujourd'hui proches voire supérieurs à 1 500 € HT par m<sup>2</sup>. En faisant l'hypothèse d'une surface moyenne de 50 m<sup>2</sup>, il faudrait envisager un budget total de 3 millions HT et 3 millions 300 mille TTC parce que je pense que toutes ces opérations sont éligibles à la TVA à 10 %.

Le budget des aides qui nous est présenté est limité à 276 mille euros par an 1 million 104 mille au total qui pourrait représenter un tiers du coût total sur la quarantaine de logements concernés.

Les 225 K€ que la ville de Briare envisage à ce stade d'investir sur 4 ans dans l'opération représentent un peu moins de 6% du total ou 3% de l'investissement qui serait nécessaire pour réhabiliter les 86 logements, c'est un peu approximatif bien sûr.

Il est nécessaire que ce soit précisé si les valeurs plafond des aides représentent chaque logement ou bien chaque opération. Si dans un immeuble on rénove deux logements est-ce que c'est deux fois les aides ou pas ? Il convient de se poser la question de la capacité des propriétaires à financer la part pour laquelle une aide n'est pas envisagée.

En effet, si l'ANAH intervient, il y aura en contrepartie un engagement sur des loyers très modestes 325 € pour 50 m<sup>2</sup> ou même 255 €, si c'est une location très modeste ça ne permettra pas une rentabilité sur une période d'amortissement raisonnable.

Les loyers étant plafonnés aux alentours de 350 € par mois soit environ 4 200 € par an. Les propriétaires n'auront pas accès aux prêts bancaires pour défaut de rentabilité. Il faut qu'ils aient un petit magot à mettre dans l'affaire.

Depuis 2021 les propriétaires sont lourdement taxés sur leurs fonciers. On peut estimer que pour les logements concernés les taxes foncières sont passées de 700 € en 2019 et 900 € en 2023. Après rénovation des logements, leur taxe sera probablement fortement augmentée parce que le fisc aime bien tenir compte de l'état du logement, quand il est pourri c'est cher quand il est bien c'est encore plus cher.

Depuis 2021, la ville de Briare a engrangé près de 700 K€ supplémentaires chaque année du seul fait de la hausse de la taxe foncière. La ville a donc les moyens de profiter de cette manne pour aider de manière plus significative au renouvellement de l'habitat et nous suggérons de porter l'intervention de la ville à 150 K€ euros par an soit 600 K€ sur l'ensemble des 4 années de l'opération.

En procédant ainsi la ville de Briare motiverait certainement bien davantage les propriétaires et se donnerait une chance de faire de cette opération un succès. Celle-ci aurait alors principale vertu de permettre un repeuplement du centre-ville, qui est la clé, sans doute

principale, du renouveau commercial et touristique de la Ville. Je ne suis pas contre mais je trouve qu'on est un peu pingre».

**Monsieur GNONLONFOUN** répond que les objectifs sont faibles.

« On a seulement 16 bailleurs. Le département et l'ANAH ont dit que les objectifs sont trop faibles, vous aurez pu aller plus haut. On leur a répondu qu'il n'y a plus de dossier bailleur depuis très longtemps. Créons la dynamique. Je rappelle que lorsqu'il y a 1 logement aidé, il y a trois qui sont réhabilités à côté. Il faut regarder la dynamique au-delà des logements aidés. Concernant les subventions : il y a effectivement un reste à charge et des difficultés potentiels pour les propriétaires à le financer. Les travaux sont lourds, on est souvent au-delà de 1 500 € le m<sup>2</sup> pour les plus dégradés, c'est-à-dire plus que la valeur de revente du bien.

Le dispositif crée un environnement plus favorable à la réhabilitation mais ce n'est pas dit qu'on va y arriver mais s'il n'y a pas ça, il ne se passera rien.

Vous avez un certain nombre de propriétaires. Ça va être compliqué de trouver des investisseurs qui vont acheter et en plus réhabiliter. Parce que l'opération n'est pas fiable. Par contre votre type ça va être des propriétaires patrimoniaux qui auront hérité etc. qui sont en indivision et ne savent pas quoi faire. Et du coup le deal ça va être de dire que c'est sûr que la rentabilité n'est pas terrible mais en gros si vous ne faites plus rien demain ça ne vaudra plus rien. C'est un investissement mais ça vous permet à terme de conserver un bien sinon votre bien vaudra bientôt zéro. Sur les restes à charge on a vu les financements, il y a des dispositifs qu'on peut débloquer etc. Pour aller un peu plus loin et peut être effectivement si le souhait du conseil municipal est d'aller plus haut dans les subventions, étudier l'idée d'avoir une subvention complémentaire dès lors que les restes à charge des propriétaires bailleurs sont réduits, mais c'est compliqué parce que les gens sont malins. On peut organiser son insolvabilité quand on est tout seul mais en indivision c'est plus compliqué.

Subvention par logement : concernant les 25 K€ en moyenne de l'ANAH, si vous avez un immeuble de 3 logements ça fait 75 K€.

On commence à être sur quelque chose qui est assez d'intéressant. Les obligations c'est 6 ans maintenant et plus 9.

Les loyers sont plus élevés. Pour 50 m<sup>2</sup> on est à 320 € hors charge pour 6 ans et en contrepartie on a 50 K€ de subventions. C'est un investissement qui à terme permet de conserver un bien.

On peut rendre les travaux obligatoires. Ce n'est pas la panacée, on n'est pas sûr d'y arriver. Plus il y a de subventions plus on a de chance de sortir les dossiers.

L'intervenant devant partir le maire propose de lui faire parvenir les questions complémentaires.

**Monsieur FAISY** dit que cette opération OPAH-RU est une formidable opportunité pour la ville.

« On l'a bien compris, il y a besoin, il y a nécessité. Un point concernant le poste des subventions de la Ville : je vois qu'il n'y a rien pour la partie réhabilitation énergétique. On sait qu'avec la loi climat et résilience les logements classés F et G ne sauront plus louables en 2025 pour les G et 2028 pour les F. Il faut absolument de les remettre au moins en E voire en D et si on veut atteindre nos objectifs de remettre en location une partie de ces 28

logements. Concernant la partie réhabilitation énergétique, on sait qu'il y a des aides gouvernementales. La communauté de communes met aussi des subventions à hauteur de 28 K€ et Briare ne met rien. Est-ce qu'on peut imaginer que Briare s'aligne au même niveau que la communauté de communes pour montrer déjà que l'environnement est important et permettre un soutien supplémentaire par rapport à la réhabilitation énergétique ? »

**Le Maire** répond qu'on peut le supposer et que c'est indispensable.

Toutes ces passoires énergétiques existent depuis des dizaines d'année.

C'est la première approche et dans les commissions on peut décider d'autres subventions.

Avant il n'y avait rien. Quand avant il n'y avait rien et qu'on commence à faire quelque chose et on dit qu'il n'y a pas suffisamment. C'est quand même qu'avant.

Il faut être conscient que les propriétaires n'ont pas toujours la possibilité de pouvoir financer la réhabilitation.

L'Opération façades mise à 50% d'aides au lieu de 30%. Concernant cette opération, on a cette chance car on est « petite ville de demain » et ça nous ouvre des portes. Il y en a 1 500 dans la France sur les 35 000 communes, on est favorisés. On obtient toujours des financements pour faire des études. Il y a les discours et il y a la réalité.

On ne touche pas les mêmes budgets, ni les mêmes moyens.

**Madame VICHERAT** précise que l'idée est que la ville vienne compléter les offres qui sont déjà existantes notamment par l'ANAH qui participe beaucoup à la rénovation énergétique. La prim renov ce genre de chose donc rajouter sur la rénovation énergétique avait moins de sens que compléter avec des offres qui n'existent pas par ailleurs. A savoir l'opération façades ou l'accession à la propriété pour certains c'est à dire rajouter des briques qui ne sont pas prises en charge par d'autres dispositifs. C'était une proposition de FGN et on a rajouté plus de subventions pour l'opération façade pour inciter réellement. En l'occurrence on s'est dit que l'esthétique des façades de ce centre-ville, c'était un plus pour tout le monde puisque tout le monde profite de l'esthétique de cette rue.

**Le Maire** précise qu'il peut y avoir une vraie dynamique, si tout le monde marche ensemble. Il faut un ensemble de financeur. On a moins de moyens que la communauté de communes, que le département.

**Madame VICHERAT** rappelle que les objectifs sont inscrits mais jamais figés, ils sont toujours révisables en fonction du démarrage et cette dynamique mise en route.

**Monsieur de COURCEL** veut revenir sur l'opération façade qui est de 50%. « ça a l'air important mais une façade ne vaut pas 14 K€, le plafond de 7 K€ ne sera jamais atteint et donc on devrait pouvoir dégager d'autres moyens sur d'autres choses ».

**Le Maire** rappelle que la commune de Briare étant en fragilité démographique structurelle, avec une baisse de sa population depuis les années 1980, une opération renforcée d'amélioration de l'habitat est donc nécessaire afin de rendre plus attractif le centre-ville.

La démographie a chuté comme dans toutes les communes du territoire les grandes métropoles nous ont aspirés. On n'a pas été assez vigilants. Avec ces opérations, on va pouvoir penser qu'on peut remettre du baume au cœur des gens qui viendront habiter à Briare.

**Monsieur GARDINIER** demande si le Maire est d'accord pour abonder plus dans le cadre de cette opération et notamment si on doit ouvrir une discussion avec la communauté de communes de façon à avoir une augmentation homothétique.

**Le Maire** dit qu'on peut faire un effort supplémentaire. Dans ce genre de financement ce serait agréable que ce soit voté à l'unanimité.

**Le Conseil Municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**Approuve** les objectifs généraux de l'OPAH RU

**Approuve** les objectifs quantitatifs de l'OPAH RU

**Décide** d'accorder les financements cités ci-dessus

**2- Demande d'intervention EPFLI**

**Rapporteur : Le Maire, Pierre-François BOUGUET**

L'EPFLI (Etablissement public foncier local interdépartemental) Cœur de France accomplit du portage foncier : il négocie, acquiert, porte, gère et revend les biens pour les collectivités. Ce fonctionnement permet de limiter les coûts, par rapport à une opération que la commune aurait entièrement seule. L'établissement peut également, à la demande de la collectivité, déconstruire le bâtiment durant sa période de portage.

Or, la commune est engagée, aux côtés de ses partenaires, dans différents dispositifs pour renforcer l'attractivité du centre-ville, formalisée dans la convention d'Opération de revitalisation du territoire (ORT). Cela passe notamment par le maintien des commerces et la rénovation ou la construction de logements en centre-bourg. Une intervention de l'EPFLI pourrait répondre à ces enjeux.

Dans ce cadre, il est proposé de faire appel à l'EPFLI pour racheter la maison située rue de la Justice.

**1. Rachat et destruction de la maison située 25 rue de la Justice**

Le PLUI identifie parmi ses objectifs la résorption « des dents creuses ». Or, les terrains situés entre la résidence des Myosotis et la rue de la Justice présentent un intérêt foncier pour de futurs projets immobiliers. Le bâtiment situé au 25 rue de la Justice est inoccupé depuis des années et sa destruction permettrait d'accéder à ces terrains.

Il est donc proposé de faire appel à l'EPFLI afin de négocier auprès des Domaines (gestionnaire du bien) l'achat de cette maison dans un premier temps. Par la suite l'EPFLI pourra, si la collectivité le décide, engager des négociations avec les propriétaires des terrains situés derrière l'actuel pavillon afin de les racheter dans le but de constituer une réserve foncière.

L'EPFLI sera donc chargé de négocier avec les Domaines dans une première phase le rachat de la maison et dans un second temps d'engager la déconstruction de la maison du 25 rue de la Justice selon les modalités précisées ci-dessous :

**2. Modalités d'intervention**

- 20.000 € de montant maximal de négociation,
- Un portage de l'opération d'une durée de 15 ans au taux de 1,5%/HT/an,

- Un remboursement par annuités constantes pour l'opération de portage.

**Le Maire** précise qu'il y a urgence car cette maison est très dégradée, qu'il y a des hectares disponibles derrière. C'est une opération qui va prendre du temps. On demandera à l'EPFLI avec tous les propriétaires qui sont derrière d'agir et ce sera très long. Mais comme toute opération très longue si on ne commence pas...

**Monsieur de COURCEL** dit que ça aidera à la réhabilitation des Myosotis.

**Le Maire** : « L'EPFLI gèrera avec les domaines, qu'enfin on va pouvoir ouvrir et avoir un champ. On a la refonte d'un quartier à faire, qui est assez intéressant. 1 hectare en plein centre-ville c'est rarissime ».

**Le Conseil Municipal,**  
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**Valide** l'intervention de l'EPFLI pour cette opération foncière selon les modalités prévues ci-dessus.

### *3 – Nomination Référent déontologue*

**Rapporteur : Le Maire, Pierre-François BOUGUET**

Tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local.

L'association des Maires et Présidents d'intercommunalités du Loiret (AML) a mené des appels à candidatures au niveau régional par courriers en date du 6 mars 2023 auprès des instances judiciaires et des ordres professionnels.

Le nombre de candidatures reçues étant faible, Il est demandé au conseil municipal de dire que l'assemblée délibérante n'a pas la capacité de désigner un référent déontologue dont l'expérience et les compétences permettraient de répondre aux interrogations des élus sur le respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local avant le 1<sup>er</sup> juin 2023 mais s'y engage dans les meilleurs délais.

**Monsieur MOURAUX** demande que la charte soit signée par tous les élus.

**Le Directeur Général des Services** précise que c'est une délibération de principe, que la charte est signée par tous les élus dans le cadre de la délégation.

**Le Conseil Municipal,**  
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**Dit** que l'assemblée délibérante n'est pas en capacité de désigner un référent déontologue dont l'expérience et les compétences permettraient de répondre aux interrogations des élus sur le respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local avant le 1<sup>er</sup> juin 2023 mais s'y engage dans les meilleurs délais.

#### *4 – Renouvellement Conventions CCI/Ville de Briare*

**Rapporteur : Le Maire, Pierre-François BOUGUET**

La ville de Briare a autorisé à la CCI par conventions, l'occupation de la gare d'eau des Prés Gris ainsi que l'occupation de la partie arrière du parking rue des Vergers.

Ces conventions signées en mars 2006 avaient pour objectifs d'implanter des équipements nautiques et des embarquements de loisirs et d'aménager et d'exploiter un parc d'atterrage clôturé.

Par courrier du 25 janvier 2022, la CCI a interrogé la collectivité concernant son intention à propos du renouvellement de ces conventions en lien avec les objectifs de la collectivité et les investissements réalisés dont les amortissements sont toujours en cours.

Après négociation avec la CCI, il a été convenu de reconduire ces conventions à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 pour une durée de 15 ans afin de poursuivre la gestion, l'exploitation ainsi que la modernisation des équipements existants à la gare des Prés Gris pour un montant global de redevances augmenté à 1200 € par an.

Il est proposé au conseil municipal d'accepter le renouvellement de ces conventions selon les termes précisés ci-dessus.

**Monsieur GARDINIER** demande si la réhabilitation du ponton est dans la convention.

**Le Maire** répond par la négative.

**Monsieur GARDINIER** indique qu'on aurait pu l'inclure.

**Le Maire** dit que c'est un équipement fait par la commune et lors de la délivrance de l'obtention de pouvoir s'implanter à cet endroit, ça n'a pas été mis dans la convention. C'est la CCI qui a fait les autres pontons.

**Monsieur GARDINIER** dit que c'est dommage.

**Monsieur de COURCEL** regrette que la gare d'eau des Prés Gris soit très peu entretenue.

« Si nous sommes les propriétaires, on est tenus de l'entretenir, il y a pas mal de végétations qui poussent ça risque de condamner l'utilisation de cette gare d'eau ».

**Monsieur CHARMETANT** précise que c'est à la CCI d'entretenir le plan d'eau.

**Le Maire** indique que tout a été complexifié.

**Le Conseil Municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**ACCEPTE** le renouvellement de ces conventions selon les termes précisés ci-dessus.

#### *5 – Modification des règlements intérieurs du périscolaire et de la cantine*

**Rapporteur : 5<sup>e</sup> Adjointe aux Affaires scolaires et sociales, Jacqueline LAURENT**

Il est nécessaire de revoir périodiquement et avant la nouvelle année scolaire les règlements suivants :

- ⇒ Accueil de Loisirs 3/12 ans (ALSH : vacances et mercredis)
- ⇒ Accueil périscolaire garderie (Centre-Eiffel-Gaime)
- ⇒ Règlement intérieur Maison Saint Jean
- ⇒ Règlement des restaurants scolaires

La commission des affaires familiales, scolaires et sociales réunie le 7 juin 2023 a donné un avis favorable à la révision de ces règlements.

Il est demandé au Conseil Municipal d'adopter les règlements intérieurs annexés à la présente note de synthèse.

**Madame LAURENT** indique que le tarif de la restauration scolaire ne sera pas augmenté.

**Le Maire** rappelle qu'il n'augmentera pas la cantine. Il part du principe que pour certains enfants, c'est leur seul repas assis et à peu près équilibré. C'est une charge supplémentaire mais les enfants sont l'avenir de la France, il faut les nourrir correctement dans les cantines scolaires.

**Monsieur de COURCEL** souhaite connaître le prix du repas.

**Madame LAURENT** informe que c'est 3,45 € par enfant.

**Monsieur de COURCEL** dit que les enfants de l'école Sainte Anne paient plus cher.

**Monsieur GARDINIER** précise que ce n'est pas uniquement qu'une volonté du maire de ne pas vouloir augmenter, beaucoup de conseillers souhaitent également que le tarif cantine ne soit pas augmenté. C'est une volonté commune.

**Le Maire** approuve.

**Madame VICHERAT** précise que c'est une volonté commune mais que c'est une délégation du Maire.

**Monsieur FAISY** dit que depuis 2018 on est obligé de mettre 20 % de bio dans les repas et demande à quel pourcentage on en est à Briare.

**Madame LAURENT** dit que la commune est à 20 %.

**Monsieur FAISY** : 20 % - Bravo.

**Le Maire** dit que le bio est tombé en désuétude avec la dégradation du pouvoir d'achat. C'est entre 10 et 20 % plus cher. Malheureusement la finance à force de raison.

**Madame VICHERAT** dit que faire appel à un prestataire extérieur facilite les choses puisqu'il a des fournisseurs sur un périmètre très large. Dès lors qu'on veut passer en production locale les 20 % de bio obligatoire vont être beaucoup plus compliqués à mettre en place parce qu'il n'y a pas production suffisante.

**Madame BOURGOIN** propose un projet de régie agricole municipale pour fournir les cantines.

**Le Maire** répond que c'est une excellente idée. C'est facteur d'emploi et de plus on maîtrise le sujet. Avec les aléas climatiques, on n'a pas toujours les résultats escomptés.

**Le Conseil Municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

## **DÉCIDE**

D'approuver le règlement intérieur de l'aide aux devoirs, l'accueil de Loisirs 3/12 ans (ALSH : vacances et mercredis), accueil périscolaire garderie (Centre-Eiffel-Gaime), Maison Saint Jean et des restaurants scolaires à compter du 1 septembre 2023, comme joint en annexe.

Précise que Monsieur le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services sont chargés chacun, en ce qui le concerne, de prendre toutes mesures nécessaires en vue de l'exécution de la présente délibération.

## 6 – Rapport annuel 2022 DSP camping

**Rapporteur : 2ème Adjoint au Tourisme et au Commerce, Monsieur Alain CHARMETANT**

Le camping a ouvert du 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre 2022. Cela se traduit par 14 887 nuitées pour 6 904 arrivées contre 10 162 nuitées et 5 417 arrivées en 2021. Le nombre de nuitées a augmenté de +46.50%. Ainsi, on en déduit un séjour moyen de 2.16 jours, en augmentation par rapport à 2021 (1.88 jours).

On constate une baisse des nuitées provenant de France (66%) par rapport à 2019 (73%) mais le retour des clients provenant des pays étrangers (Pays-Bas, Allemagne, Royaume Uni et Suisse) (25%).

Il faut également relever que les mois de juillet et août représentent à eux seuls plus de 46% de fréquentation de l'année, mais que les autres mois ont été très fréquentés. Par exemple, le mois de mai (2 229 nuitées) a été plus fréquenté que le mois de juin (2 128 nuitées).

L'installation de mobil-homes par la Ville et l'équipe sur place ont eu un impact très positif auprès de la clientèle.

Cependant, il convient de souligner que le classement \*\*\* du camping par ATOUT France délivré le 26 septembre 2022 a conduit à la baisse du nombre d'emplacements qui est passé de 160 à 128 (la raison : l'ancienneté des sanitaires et le manque d'équipements associés).

Le délégataire a effectué les investissements suivants pour 2022 :

- Achat de parasols « coco » pour agrémenter les abords de la piscine
- 1 jeu de volley-ball mobile pour adultes et enfants.

La Ville de Briare a installé 4 mobil-homes avec tous les équipements intérieurs nécessaires, un abri de jardin pour le stockage du matériel d'entretien des espaces verts, le remplacement des coffrets extérieurs des extincteurs. De nombreux petits travaux ont été effectués par les services techniques de la ville (déplacement d'un chalet pour le convertir en accueil vélo avec retrait d'un ancien mobil-home, sécurisation de l'aire de jeux, démolition et évacuation d'un ancien cabanon, refonte des plans d'évacuation...).

Tous ces investissements ont permis d'augmenter le chiffre d'affaires hors taxe global, il s'élève à 190 946.16 euros (hors taxe de séjour et TVA collectée), intégrant les 15 830.91€ de l'aire d'accueil des camping-cars, contre en 2021, 126 798.97 euros.

Les charges d'exploitation ont également augmenté et sont passées de 117 774.56€ à 151 739.97€.

La redevance variable de 30% représente 21 283.85€ pour l'année 2022.

Le bilan financier présente un bénéfice de 39 206.19 euros dû principalement aux ventes annexes et aux 4 mobil-homes.

**Monsieur FAISY** remercie Monsieur CHARMETANT pour ce rapport.

« On voit que le nombre de nuitées a augmenté très légèrement, on reste quand même sur un nombre de nuitées moyen assez faible autour de 2 nuits. Est-ce qu'on ne pourrait pas imaginer un système pour inciter à rester plus longtemps soit par un tarif dégressif à partir de la troisième nuit ou faire un parcours touristique ? »

**Monsieur CHARMETANT** dit qu'il y a eu des mobil home d'où l'augmentation. Le couple de gérants se donne vraiment à fond pour inciter les gens à prolonger. Il ne pense pas que des

tarifs avantageux changeraient la situation. Les gérants sont obligés de respecter une grille de tarifs votés par le conseil municipal.

**Madame VICHERAT** précise que l'offre artistique, culturel et d'animations fait rester les gens. Le camping joue le jeu de la promotion de tout ce qui se passe sur le territoire.

**Le Maire** dit que tous les investissements faits dans ce camping commencent à porter ses fruits. Il rappelle que les anciens gestionnaires étaient des repousses clients. Ça s'améliore et c'est très bien.

**Monsieur de COURCEL** demande ce qu'on peut se donner pour un objectif raisonnable.

Qu'en est-il de Châtillon ?

**Le Maire** suggère de leur poser la question.

**Monsieur CHARMETANT** précise que la réservation se fait par le biais de la plateforme et en ligne sur le site du camping. Ce qui permet de savoir s'il y a des places disponibles. Il y a 5 mobils home en plus. On peut recevoir des groupes composés de 40 personnes.

**Le Maire** dit que ça progresse.

**Monsieur CHARMETANT** précise que la DSP arrive à terme le 31 décembre 2023 et qu'il y a un appel d'offres en ligne pour le renouvellement de cette DSP.

**Le Conseil municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

### **DÉCIDE**

De prendre acte du rapport annuel du délégataire du camping 2022.

#### *7 – Rapport annuel 2022 DSP gîte*

**Rapporteur : 2ème Adjoint au Tourisme et au Commerce, Monsieur Alain CHARMETANT**

La passation du contrat entre TOUS AU CHATEAU et l'EURL PARIS a été réalisée en mai 2022. Il n'y avait que deux réservations dans le gîte ce qui faisait très peu pour la saison touristique. Il a fallu quelques semaines pour que le délégataire puisse mettre en place correctement la partie hébergement et la partie restaurant-bar.

La réservation des chambres se fait soit en réservation directe (site internet) soit par Gîte de France.

Cela entraîne une conséquence pour la comptabilisation des nuitées et se traduit par :

- 492 réservations en direct : sur la période de juin à septembre, ce qui représente 64.23% de la clientèle.
- 48 chambres ont été réservées sur Gîte de France : sur la période de juin à septembre, ce qui représente 85.42% des nuitées.

La partie hébergement a obtenu un chiffre d'affaires de 18 282.25€ HT.

En contrepartie, la partie restauration-bar a été plus performante. Cela peut s'expliquer par les diverses animations proposées par le délégataire, les plages horaires d'ouverture proposées, les diversités de produits proposés.

On peut constater que le chiffre d'affaires pour la restauration s'élève à 34 396.03€ HT et celle pour le bar à 38 868.62€ HT soit un total de 73 264.65€ HT. Le nombre de clients servis à table est de 12 493.

Les mois de juin à septembre représentent 80.20% de la fréquentation de la partie restauration/bar.

L'hébergement ne représente que 15.6% du CA contre 84.40% pour la restauration/bar.

Le chiffre d'affaires hors taxe global de la délégation s'élève à 91 598.72 euros (hors taxe de séjour et TVA collectée) et les charges d'exploitation à 98 232.06€.

Le bilan financier provisoire présente un déficit de – 6 633.34 euros.

Pour 2022-2023, le délégataire ne versera pas la redevance variable, le chiffre d'affaires étant inférieur à 100 000€.

**Le Maire** dit que le Pont Canal est un point stratégique et engage les conseillers municipaux à participer aux activités.

Il précise que le problème de l'éclairage du Pont canal va se solutionner.

**Monsieur GIRAULT** dit qu'il a questionné VNF au sujet de l'éclairage car il y avait un problème sur une lanterne, qui bloquait tout.

**Le Conseil municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**DÉCIDE**

De prendre acte du rapport annuel du délégataire du gîte du Pont Canal pour 2022-2023.

*8 - Dénomination rue Zone de Vaugereau*

**Rapporteur : Madame NIANG, Adjointe en charge de l'Urbanisme, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable**

En raison du déploiement de la fibre, nécessaire et indispensable à l'activité économique des industriels présents dans la zone de Vaugereau, il convient de donner le nom d'une rue à cette zone. Cela permettra ensuite au délégataire d'intervenir auprès de ces industriels.

Il est donc proposé que la voie située dans la zone de Vaugereau, porte le nom suivant « Rue de Vaugereau ».

**Le Conseil Municipal,**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**Décide** de dénommer la voie « Rue de Vaugereau ».

### **COMPTE RENDU DES DELEGATIONS DU MAIRE**

Le Maire donnera lecture des actes effectués dans le cadre de ses délégations.

**Décision n° 2023-23 Tarifs de la Maison St Jean à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023.**

**Décision n° 2023-24 Marchés Publics (1.1)**

**Devis N°23/04032 relatif au lot n°1 des travaux d'entretien de la voirie.**

**Décision n° 2023-25 Affaires juridiques**

**Convention d'honoraires de la SELARL CASADEI JUNG pour défendre la commune contre M et MME MOREL.**

**Décision n° 2023-26 Marchés Publics (1.1)**

**Devis N°60.813.26 relatif à l'extension du système de vidéoprotection**

**Décision N°2023-27 COMMANDE PUBLIQUE (1.1)**

**Devis N°DE00000195 relatif à la fourniture et la livraison de plantes pour le fleurissement automne hiver 2023-2024**

**Décision n° 2023- 28 Demande de subvention pour le poste de chef de projet Petites Villes de Demain**

**Décision n° 2023-29 Finances publiques Suppression régie d'avances Comice Agricole**

**Madame BOURGOIN** demande des précisions au sujet du conflit avec M. et Mme MOREL.

**Le Maire** annonce que c'est un conflit d'interprétation. Cela concerne un logement situé dans la rue Cruveiller. L'expert nommé par la Préfecture a pensé qu'il y avait un danger pour la population et la famille MOREL a engagé un expert qui n'est pas d'accord ; Les deux experts ne sont pas d'accord.

Les deux avocats gèrent cela entre eux. Pour l'instant c'est le statu quo.

### QUESTIONS DIVERSES

#### 1/Monsieur FAISY Fabien

L'étude Généracio montre que 37% des Briarois a plus de 60 ans, soit 10 points de plus que la moyenne nationale avec 1927 habitants. Le vieillissement de la population est inquiétant car dans une génération, la ville pourrait perdre 10% de sa population (les générations suivantes étant moins nombreuses), soit 500 habitants de moins rien qu'en raison de la pyramide des âges.

Un enjeu majeur pour la ville est donc d'accueillir davantage de familles pour assurer ce renouvellement de génération. Plusieurs facteurs influencent les familles dans leur choix de s'installer dans une ville : l'emploi, le logement, les écoles, les services de santé, la sécurité, les commerces, la vie associative, le paysage urbain, une fiscalité attractive, ... Il faut donc travailler en priorité sur les points faibles de notre ville pour les inciter à s'installer sur notre commune.

La capacité d'accueil des enfants dans nos écoles est largement excédentaire à Briare, nous pourrions facilement accueillir davantage de jeunes et les conditions d'apprentissage sont

plutôt bonnes (même si elles peuvent toujours être améliorées). Le scolaire n'est donc pas le point faible de notre commune. Quelle est votre vision à long terme pour éviter que Briare ne se dépeuple inexorablement ?

**Le Maire :** L'emploi : il faudrait qu'il y ait des entreprises qui s'installent.

Le logement : il y a 27 % des logements sociaux qui sont vides. On a 6 lotissements qui sont en route.

Les écoles : elles sont existantes

Les services de santé : on est en train de recruter 2 médecins pour remplacer un médecin qui part. C'est complexe et on espère y arriver.

La sécurité : on a mis en place la vidéo surveillance.

Les commerces : quand on a décidé de mettre des grandes surfaces...

La vie associative : il y a 100 associations à Briare.

Le paysage urbain : il est fort agréable.

La fiscalité attractive : quand on augmente les impôts ce n'est pas de gaité de cœur. L'état nous abandonne. Sur un budget de 7 millions en 6 ans l'état nous a abandonnés d'un million. L'augmentation de la fiscalité compense la moitié de la perte de l'état. On y travaille. L'instance doit réfléchir sur tout ce qu'on peut faire de mieux. Il y a des éléments qui existent (OPAH-RU...)

La ville s'est améliorée. Tous les maires y ont participé (Jean POULAIN, Marius COLLOT).

Le tourisme est un atout exceptionnel.

**Le Maire** annonce que la parcours de la flamme, comme par hasard, passe partout où il y a des vice-présidents du conseil départemental.

« Je la voyais bien traverser le pont canal qui est un site reconnu 4<sup>ème</sup> site national. Je le regrette fortement et saurais le dire. Lorsqu'on a un monument pareil, on y fait passer la flamme olympique ».

**Le Maire** regrette que les questions arrivent très tardivement. Cela ne laisse pas beaucoup de temps pour préparer les réponses.

## 2/Monsieur GARDINIER Frédéric

Préambule : souhaite que ses propositions soient comprises non pas comme une opposition mais comme une opportunité de réfléchir.

Ma question concerne l'articulation entre le projet de groupe scolaire et le CEPH.

Cette question complexe mérite un vrai débat. Les projets, tels qu'ils nous sont actuellement présentés s'emboîtent comme une opération à tiroirs.

L'établissement de la CEPH dans les locaux de l'actuelle école du centre ayant un effet de cliquet sur la délocalisation de l'école.

Nous allons, dans cette question laisser de côté les raisons de fond pour lesquelles nous pensons que la construction du groupe scolaire serait une mauvaise décision et que nous avons jeté un peu vite notre ROB de 2022.

Ma question souhaite alerter le conseil sur les problèmes suivants :

- 1) Il n'y a pas eu d'étude de business-plan et aucun compte d'exploitation prospectif concernant le CEPH.  
On avance à l'aventure : coût des équipements, coût de fonctionnement, nombre de stagiaires artisans et musiciens, engagement des tutelles et montant des subventions.
- 2) Il n'est pas cohérent d'abandonner un bâtiment dans lequel on a fait 700 K€ de travaux de mise aux normes énergétiques et si ce bâtiment est une destination dans un plan petite ville de demain, on doit avoir un diagnostic énergétique conforme pour un futur occupant.
- 3) Le montant des fournitures nécessaires au fonctionnement annuel pour ce bâtiment surdimensionné est très lourd. Il n'est pas raisonnable, dans ces conditions, d'installer la CEPH dans l'école du centre pour que le projet soit en faillite dès la première année d'exercice.
- 4) Pour avoir moi-même interrogé les responsables des associations concernées à ce sujet, je peux affirmer que leur inquiétude est réelle quand au plan de financement et que l'hypothèse de l'école Gaime évoquée par le bureau d'étude leur convient parfaitement.

Il est donc temps de discuter sincèrement et de réfléchir sur ces sujets avant de ne plus pouvoir revenir en arrière.

Nous demandons donc que le projet « petites villes de demain » comporte un plan B alternatif avec la CEPH à Gaime ou ailleurs et que les deux projets groupe scolaire et CEPH – soient bien disjoints et non pas intégrés à une stratégie en tiroir.

Il est urgent de prendre le temps de réfléchir à ce sujet et ce d'autant plus compte tenu de la situation nouvelle aux Emaux. Il se pourrait qu'on se retrouve face à une situation nouvelle au niveau des disponibilités foncières à Briare.

**Le Maire** annonce que c'est Madame VICHERAT qui est en charge de ce dossier et en qualité de vice-présidente de la communauté de communes qui va répondre.

Il demande des précisions concernant ses propos concernant la situation nouvelle des Emaux de Briare.

**Monsieur GARDINIER** dit que la production est pratiquement à l'arrêt.

**Le Maire** dit que quand on part de 1000 salariés et qu'on est plus qu'à 23, on peut avoir industriellement parlant de grosses inquiétudes. Les Emaux de Briare, c'est une belle image dans le monde et il ne souhaite pas que ça disparaisse.

« J'ai bien aimé votre discours consensuel Monsieur GARDINIER. On pourrait peut-être tous travailler ensemble. Et cette notion de majorité et d'opposition, on pourrait peut-être la gommer. On s'est tous engagés pour le bien être de la Ville de Briare. »

**Madame VICHERAT** résume l'avancée de ce projet. C'est un projet intégré dans « petites villes de demain » qui permet des financements d'études pour des prospectives sur du long terme.

Ce projet a été apporté à Briare par deux associations à savoir la maison du piano historique d'un côté et autrement classique de l'autre, qui portent ce projet qui intègre trois pôles majeurs dans la cité européenne du piano historique (CEPH).

Pour l'instant, c'est la communauté de communes qui porte, parce que petites villes de demain c'est la ville de Briare dans la communauté de communes et c'est la communauté de

communes qui porte les études, elles sont intégralement financées par la banque des territoires. La communauté de communes a donc commandé avec le financement de la Banque des territoires une étude à la SCET (bureau d'études qui travaille en relation avec la banque des territoires). La 1<sup>ère</sup> étude portait sur la faisabilité du projet, sa description dans son contenu et son fonctionnement et une réflexion sur le mode de gouvernance de la CEPH.

Suite à ça, il y a eu une proposition de la banque des territoires de compléter cette étude pour créer une association de pré figurations qui va commencer la semaine prochaine puisqu'on a eu la semaine dernière le retour de la banque des territoires nous confirmant qu'il y avait bien une prise en charge financière de l'intégralité de cette suite d'étude. Le but sera de créer les statuts et de créer le principe du bureau qui va être à la tête de cette association de pré figuration. On n'est pas encore dans gérer la CEPH. On est dans gérer l'avancée de la réflexion sur qui ? comment ? avec quels financements ? etc. C'est-à-dire que ce que vous demandez en termes de plan de financements et ce genre de chose viendra dans un second temps.

Ce genre de projet CEPH ne se fait pas en quelques années. On est au-delà de la décennie pour ce genre de décision parce que c'est quelque chose qui se veut ambitieux et tant mieux, qui a le potentiel pour cette ambition. Aujourd'hui la commune de Briare ne s'est engagé qu'à mettre à disposition des bâtiments dès lors qu'ils seront disponibles, il n'y a aucune obligation et il n'y a surtout aucun engagement précis.

Vous avez parlé de l'école du Centre. Ça a été étudié par le bureau d'études qui effectivement estime que si c'est un projet d'ampleur ce bâtiment s'y prête. L'école Marcel Gaime a également été visitée et ça s'y prête aussi, mais ça peut être une première étape de la CEPH.

Pour l'instant si effectivement la CEPH se monte dans les années qui viennent des partenariats avec la Philharmonie de Paris, la Villette, la cité de la musique, la DRAC, le ministère de l'éducation nationale (puisque'on est sur de la formation et de la transmission) enfin diverses institutions importantes, avec une école qui est basée au Mans, l'ITEM qui est la seule école en France qui forme les restaurateurs et des accordeurs. Il pourrait y avoir un lien pour s'adosser à cette école et donc bénéficier de leur expérience et de leur fonctionnement. L'ITEM est également une association. Pour l'instant on en est qu'à la création de cette association qui va continuer la réflexion et l'avancée du projet.

Rien n'est figé parce qu'on ne sait même pas encore qui va porter. Est-ce que ce sera a priori la communauté de communes essentiellement avec dans cette association les associations partenaires, la commune de Briare en tant que partenaire puisque le point central serait la Ville de Briare ? Tout est encore à construire. Pour l'instant il n'y a aucun engagement. Le seul engagement que le Maire a émis devant le sous-préfet c'est de dire que si ce projet se monte et que nous avons des locaux disponibles, ils seraient mis à disposition. C'est le seul engagement verbal que le maire a fait envers le projet.

On est encore qu'aux prémices de la préparation et de la construction de la CEPH. L'avantage étant que disposer de bâtiments déjà existants et déjà rénovés énergétiquement, c'est un coût moindre pour l'investissement de la création de la CEPH. Mais rien n'est figé.

**Le Maire** dit que la commune de Bonny-sur-Loire a proposé des bâtiments, les Emaux de Briare également.

Il rappelle que « Petites villes demain » est financé par l'état à 75%. La communauté de communes à 12,5 % et nous 12,5%. On est des partenaires.

**Madame VICHERAT** indique que la banque des territoires est très présente et motivée pour nous suivre sur ce projet d'où ces études pour lesquels nous n'avons aucun centime à déboursier.

**Monsieur GARDINIER** demande si le projet du groupe scolaire et la CEPH sont bien disjoints. **Le Maire** répond par la positive. Le bureau d'études a visité les lieux.

**Monsieur GARDINIER** dit que ça paraît très aventureux.

**Madame VICHERAT** dit que le projet du groupe scolaire a ses propres arguments. L'argument qui dit qu'il faut récupérer l'école du centre pour récupérer les locaux ne fait pas partie des arguments utilisés pour défendre la nouvelle école.

**Monsieur GARDINIER** répond qu'il est content de l'entendre car au départ cela n'a pas été présenté ainsi.

Il demande si on a un bilan énergétique de l'école du centre rénové, si on peut savoir si c'est en D, E ou F.

**Le Maire** dit que ce sera communiqué.

« Les deux projets n'ont aucun lien.

Il faut trouver de l'argent pour le groupe scolaire.

Aujourd'hui, on est encore au stade des études. On compte beaucoup sur les subventions de l'état.

Si on avance ensemble on réussira ».

**Monsieur GARDINIER** dit que l'opposition n'est pas là que pour s'opposer.

**Le Maire** dit qu'il aime bien le terme « opposition constructive »

Il dit que la Ville de Briare mérite un conseil qui travaille pour qu'on puisse faire mieux.

On n'a pas été choisi « petite ville de demain » par hasard. Il a fallu se battre et aujourd'hui ça peut nous apporter énormément.

Clôture de la séance à 20 heures 01.

Signé le 29 septembre 2023

Le Maire,



**Pierre-François BOUGUET**

