

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
DU LUNDI 16 Octobre 2023

I. INFORMATIONS :2

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 septembre 2023. Le procès-verbal (p.j. n°10.1) est soumis au vote des membres du Conseil municipal
.....2

2. Compte-rendu des décisions prises par le Maire en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :..... 4

3. Présentation du projet de réhabilitation du Château d'ISSOU par Histoire & Patrimoine

II. QUESTIONS ORALES :18

L. GIRAUD à 20h40 : « Je déclare la séance ouverte. »

C. BERLAND : « Nous vous informons que nous procédons à un enregistrement de la séance »

L. GIRAUD : « Nous allons également enregistrer le conseil, et nous testerons un logiciel de retranscription, sans garantie de résultat, afin de retransmettre la teneur des débats. Mais nous allons demander à M. MICHÉ d'être secrétaire de séance. Je rappelle aussi, car il y a eu une petite polémique la dernière fois. Effectivement des photos peuvent être prises mais uniquement celles d'élus.

Concernant ce Conseil municipal, sachez que nous sommes 26 à être présents et/ou représentés :

MME NAIM a donné pouvoir à MME PETIT, M. MALLET à M. GIRAUD, M. TOURNE à M. GALLÉ, M. OSSANT à MME RICHOUX.

Le Conseil municipal de ce soir est principalement consacré à la présentation du projet de réalisation du Château d'Issou par la société Histoire & Patrimoine. Il ne s'agit pas de prendre une décision mais bien de débattre afin d'interroger les représentants d'Histoire & Patrimoine. L'idée c'est surtout d'échanger, de partager ensemble les analyses. Je pense que sur ce dossier, l'opposition qui a été 19 ans à la tête de cette ville, a fini par avoir le choix entre différentes mauvaises décisions, la question est de savoir quelle est la mauvaise à prendre.

Le secrétaire de séance est M. MICHÉ, à moins qu'il y ait d'autres candidats ? »

D. GALLÉ : « Dans le règlement intérieur il est dit que le secrétaire est proposé par le Président de séance, donc Monsieur le maire, et sans opposition, le secrétaire est validé ».

Il n'y a pas d'opposition. M. MICHÉ est donc Secrétaire de séance.

I. INFORMATIONS :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 18 septembre 2023

Le procès-verbal (*p.j. n°10.1*) est soumis au vote des membres du Conseil municipal avant signature par le Président et le Secrétaire de séance.

L. GIRAUD : « Premier point à l'ordre du jour, l'approbation du procès-verbal du 18 septembre dernier. Quelqu'un a-t-il des remarques ? »

D. GALLÉ : « Page 13, il est écrit que j'ai demandé à M. MICHÉ s'il avait bien signé le PV ; je l'avais également demandé à M. le Maire. Sur le même point on m'a attribué des propos qui sont ceux de M. PERRAULT, à la 8^e ligne. Sur la délibération concernant l'élection des adjoints et l'ordre du tableau, celui-ci doit nous être donné en annexe. Nous ne l'avons pas eu, serait-il possible de l'avoir s'il vous plaît ? Même demande pour le tableau des indemnités.

Concernant la question de M. TOURNE sur la plainte déposée contre l'ASI, nous vous confirmons que nous réitérerons la question afin qu'elle reste au-dessus de la pile des dossiers.

Concernant la question sur votre candidature sur le poste de sénateur. Dans votre réponse, vous employez le terme « absurde » pour qualifier notre question. Je vous laisse le droit de le penser »

L. GIRAUD : « Oui, c'est ce que je vous ai répondu, mais on ne va pas débattre à nouveau sur le sujet ».

D. GALLÉ : « Mais la question ne doit pas être si absurde, car je vous avais répondu que nous avions a priori la réponse et que la question était destinée au public. D'ailleurs votre réponse le confirme ».

Dernière question sur la délibération à propos du maintien ou non des fonctions de MME PETIT : êtes-vous sûrs du sens des votes (17 CONTRE, 9 POUR et un blanc) ? »

L. GIRAUD : « Oui nous confirmons ces chiffres »

D. GALLÉ : « Si les 9 POUR sont bons, ça veut dire que vous n'avez pas été suivi par toute votre équipe ? »

L. GIRAUD : « Quel est le rapport avec la correction du Procès-verbal ? Par ailleurs, s'agissant d'un vote à bulletin secret, cela peut également vouloir dire que certains d'entre vous, l'opposition, ont suivi ce vote, nous n'en saurons jamais rien, donc n'extrapolons pas ».

D. GALLÉ : « Ce serait encore pire »

L. GIRAUD : « Je vous laisse la responsabilité de vos propos sur ce qu'a fait votre groupe ».

I. LAWSON : « Au sujet de la délibération sur les représentants des conseils d'école, vous avez oublié le nom de famille pour « MME Corinne ». Et au point N°6, vous indiquez « MME LAWSON « annonce » alors que vous souhaitiez écrire « annonce ».

P. PERRAULT : « 3^e ligne, il faudrait supprimer le « si » dans « si le litige était bien inscrit. Page 9, 3^e paragraphe, ce n'est pas une dénonciation mais un signalement de notre part, ce qui n'est pas la même chose ».

L. GIRAUD : « Effectivement, d'autant que le Préfet vous a donné tort ».

P. PERRAULT : « Il nous a donné raison. Page 11, dernière ligne, il faut écrire soit « a répondu » soit « répond ».

C. AZZOPARDI : « N'avez-vous pas la possibilité, une fois que vous avez le compte-rendu en main, de nous remonter ce genre de petites coquilles, pour éviter de passer trop de temps dessus lors des conseils ?

P. PERRAULT : « Ce qui serait possible c'est de relire votre PV. Et je voudrais d'abord remercier M. DELORD car il a bien retranscrit la dernière fois. On va peut-être bientôt voter pour l'approbation des PV ».

M. PETIT : « Dans la délibération sur le maintien ou non de mes fonctions, je conteste la phrase « et regrette ce qu'elle considère comme un abus de faiblesse ». Quand j'ai demandé à MME BOULEY lors du Conseil si elle considérait ma remarque comme un abus de faiblesse, elle m'a répondu non. »

L. GIRAUD : « MME BOULEY, quel est votre souvenir de cette discussion lors du Conseil ? »

C. BOULEY : « Je n'ai pas d'avis, je n'ai pas envie de rentrer dans ce genre de jeux. Et je ne me souviens pas avoir répondu non à la question de MME PETIT. »

L. GIRAUD : « Nous allons essayer d'être rassembleurs. Je propose d'enlever la partie '*regrette ce qu'elle considère comme un abus de faiblesse*'. »

M. PETIT : « Par ailleurs, sur les votes sur l'accord de subvention aux associations, j'avais demandé à ce que soit précisé que j'ai voté contre, non pas sur le fond, mais sur le fait de ne pas avoir été informée de la présence de cette délibération à l'Ordre du jour du Conseil du 18 septembre ».

L. GIRAUD : « Avant de voter l'approbation du PV, je rappelle qu'il ne doit pas faire l'objet de débat sur le fond, mais juste sur ce qui a été dit. »

CONTRE : 2 (M.PETIT/F.NAIM)

ABSTENTIONS : 6 (C.BERLANDI/D.GALLÉ//P.PERRAULT/M.VERNET/S.TOURNE/I.LAWSON)

POUR : 18

2. Compte-rendu des décisions prises par le Maire en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :

| Date de rédaction de la décision | Objet | N° de la décision |
|---|--|--------------------------|
| 22/09/2023 | Portant signature de contrat relatif à l'accompagnement des habitants sur l'amélioration de leur habitat par SOLIHA Yvelines Essonne | DCS_27_09_23 |

L. GIRAUD : « Compte-rendu des décisions prises par le maire en application de l'article L.21-22 du code général des collectivités territoriales, nous avons une convention que nous avons résignée avec SOLIHA qui est un organisme qui assiste les personnes âgées pour toutes leurs opérations de réhabilitation de logements. C'est quelque chose qui avait déjà été signé il y a une bonne vingtaine d'années. Suite à vos remarques sur les comptes administratifs, on s'est dit qu'il fallait remettre la signature du nouveau Maire ».

P. PERRAULT : « Cela avait changé de raison sociale ».

3. Présentation par Histoire & Patrimoine du projet de réhabilitation du Château d'ISSOU

L. GIRAUD : « Je vais maintenant demander à Histoire & Patrimoine de venir nous présenter le projet pour le château d'Issou. Vous pouvez bien évidemment leur poser des questions par la suite, puis nous échangerons. Il n'y aura pas de décision ce soir, nous pourrons en discuter derrière, et nous verrons sur quoi débouche ce projet ».

M. Alexis BENOIST, Directeur développement et M. François BOURDILLAT, Directeur du développement adjoint Ile-de-France chez Histoire & Patrimoine entrent dans la salle de conseil.

A. BENOIST : « Nous revenons vous voir pour vous présenter les évolutions du projet puisque nous étions venus vous présenter notre souhait pour le Château d'Issou en février de cette année. Nous avons pu travailler sur la faisabilité, faire les relevés de géomètre dans l'ensemble du domaine le château, et travailler également avec notre direction technique pour estimer l'ensemble des coûts de travaux sur le château. De cette estimation et de ce que nous pouvons réaliser, nous en sortons une équation économique que nous allons également vous présenter. Je félicite François BOURDILLAT qui a beaucoup travaillé sur l'opération, qui a fait beaucoup d'allers-retours, qui connaît maintenant le château comme sa poche et qui pourra d'ailleurs répondre à toutes vos questions ».

F. BOURDILLAT : dans un premier temps je souhaiterais vous montrer les photos parce que c'est plus parlant sur l'état du château actuellement. On voit un ensemble d'éléments basiques qui sont très dégradés, des murs effondrés ainsi que des toitures. Je souhaiterais aussi montrer qu'on est sur un site qui a une vraie diversité de secteurs. Il n'y a pas que le château, mais aussi des cours qui sont entourées de bâtiments, des coursives, des petits pavillons, une orangerie, un bâtiment d'entrée. C'est ce qui fait que c'est un projet si particulier et qui va expliquer ce qui va suivre.

Dans un premier temps, la poche de parking est une proposition, ce n'est pas imposé. C'est un choix de l'architecte pour respecter le site au niveau de l'orangerie et surtout pour que les voitures ne viennent pas

trop polluer le paysage. C'est pour ça que la poche de parking essentiellement située du côté de la rue de Caucriaumont.

Le château est composé de trois niveaux, avec un découpage de logements qui sera peut-être amené à changer au fur et à mesure des découvertes qu'on pourra faire. La réhabilitation est une opération très pragmatique : si lors des travaux on se rend compte que le logement qu'on avait imaginé n'est pas possible, on est obligé d'adapter le plan en cours de route. Concernant le bâtiment de l'orangerie, la particularité du bâtiment c'est qu'il est sur un terrain en pente. La surface habitable a été déterminée sur la base de plans de géomètres. Ces plans ont été difficiles à effectuer car des zones du château ne sont pas accessibles (exemple les combles ou l'aile du château qui est effondrée). De même, on ne peut pas aller sur la partie qui est encore debout car elle menace elle aussi de s'effondrer. Le projet prévoit entre 25 et 27 logements.

Il y a une augmentation sur le prix des matières premières et donc des travaux. Cela impacte notre activité, tant à la fois la promotion immobilière mais également la réhabilitation. C'est pour ça que je souhaiterais vous expliquer, outre l'augmentation des travaux, ce que l'opération nous coûte. C'est assez important. Ce serait pour Histoire & Patrimoine le coût de travaux le plus important si on venait à mettre en œuvre le projet. »

« Je précise que notre direction technique a travaillé pendant une semaine entière et que l'ensemble de nos estimations sont faites sur la base de métriques complets et qu'ils s'appuient sur l'ensemble des consultations d'entreprises que nous avons mandatées. Nous sommes le leader national de réhabilitation sensible patrimoniale et l'on peut vraiment s'appuyer sur une expertise importante. Nous sommes les premiers choqués par ces chiffres puisque ce n'est pas ce que l'on a l'habitude de voir sur nos opérations, nous sommes plutôt aux alentours de 2500-2600 euros HT du m2. Mais il faut constater que les reprises structurelles pèsent assez lourd sur nos travaux. »

F. BOURDILLAT : « Le gros œuvre : c'est vraiment les travaux sur la structure, la maçonnerie sur la masse du bâtiment. C'est un outil très important et qui s'explique justement par la mise en sécurité. C'est très important de mettre en sécurité le plus possible parce qu'on ne peut pas faire travailler les entreprises dans un bâtiment qui est à deux doigts de s'effondrer. Evidemment il y a une restitution de la façade. Il faut reconstruire dans un terrain qui est contraint, et il faudra essayer de respecter les matériaux qui sont ceux du château. Et l'intégralité des planchers du château sont à refaire. Ils ne sont plus bons du tout. Il y a aussi un grand nombre d'ouvrages à traiter : le grand bassin, un ouvrage dans lequel on va effectuer un curage, on va faire un renforcement parce que c'est un mur de soutènement par rapport au parvis du château. Pour le second bassin, c'est percer les extrémités de tunnels. Les tunnels sont en très mauvais état, à tel point qu'ils sont actuellement étayés. Ils sont pourtant très importants ces tunnels, parce que c'est ce qui permettra l'accès au château, c'est-à-dire que les camions, les personnes qui vont acheminer par exemple les pierres, la charpente, vont passer sur ces tunnels et du coup il faut les renforcer, et c'est extrêmement cher.

Autre sujet, il s'agit de la maisonnette. Quoique bien cachée cette maisonnette se situe en contrebas de la route de l'église. Je l'ai découverte sur le tard et c'est un bâtiment qui joue le rôle de soutènement par rapport à la route inférieure de l'église. C'est irrattrapable, on ne va rien créer à cet endroit-là, je pense que ce sera mieux, plus agréable, si c'est un endroit qu'on reverdit, et donc il faudra renforcer l'attractivité de ces éléments-là de façon à faire en sorte que la rue ne s'effondre pas. Le clos couvert est également un des postes les plus importants : c'est la toiture, à reprendre en intégralité. On a également des menuiseries extérieures, c'est un des postes les plus chers, surtout qu'on prévoit une inscription du château comme monument historique et donc on va mettre des ouvertures qui vont être de bonne facture et qui respecteront le bâti et l'esprit du château.

Ce qui coûte aussi assez cher, c'est la métallerie, la serrurerie. Ce qu'on appelle la serrurerie c'est donc les garde-corps ou l'ensemble des mains courantes, des petits portillons. On ne va pas remettre un

grillage vert en plastique, on va faire en sorte que justement l'intégralité du site retrouve un vrai cachet et un vrai dialogue avec le château. Et enfin les aménagements extérieurs sont évidemment un des postes qui nous coûtent très cher pour la simple et bonne raison qu'il faudra qu'on aménage des places de stationnement, faire en sorte que les usagers, les futurs résidents, puissent se garer assez facilement. C'est un sujet qui est vraiment sensible, c'est pour ça qu'on avait imaginé à l'époque, un passage à la fois du côté ville et à la fois du côté de la Rue de Caucriaumont. Et on prendra en compte les remarques que vous ferez à ce niveau-là.

On va arriver à un total assez important de plus de cinq millions d'euros hors taxes, et bien évidemment c'est hormis les honoraires. Les structures, les architectes, les imprévus, etc... sont liés à un dépassement possible des travaux en réhabilitation, et généralement on est rarement moins chers que ce qu'on a prévu. »

« Chez Histoire & Patrimoine, l'intégration de ces coûts de travaux dans l'équilibre des opérations est un préalable à l'intervention. On n'avance pas sur un sujet si on n'est pas certain de pouvoir le réaliser. Il vaut mieux arriver armés, surtout lorsque l'on arrive sur des opérations aussi compliquées. C'était essentiel pour nous de vous exposer ces sujets-là avant qu'on passe à l'équilibre des opérations et aux blocages qui nous amène à revenir vous voir parce que s'il n'y avait pas de blocage on serait ravi de pouvoir signer très rapidement et très vite. »

L. GIRAUD : « Pourriez-vous présenter l'équilibre budgétaire de l'opération ? »

A. BENOIST : « Nous sommes retournés voir notre direction, nous avons un premier accord d'exclusivité sur des bases de 300 000 euros pour la valorisation du site. Au regard des coûts de travaux par rapport à ce que nous avons estimé au début, on a un surcoût de plus d'un million d'euros. Nous devons donc revenir vous voir pour échanger sur une acquisition bien moindre, c'est-à-dire entre 50 000 et 70 000 euros, dans la mesure où nous prendrions tout le risque sur la partie travaux et que nous intégrerions cette opération sur un fonds Monuments Historiques que nous sommes en train de créer qui aurait pour objectif de sortir l'opération à terme et qui a pour objectif de retravailler l'opération en lui donnant toutes les chances pour émerger. C'est aujourd'hui quelque chose que nous faisons sur beaucoup d'opérations en France, à savoir les intégrer dans ce fonds Monuments historiques puisque suite à l'augmentation des coûts de travaux ça a créé des grosses frictions sur beaucoup de sujets qui étaient en cours de développement. Il s'avère que nous avons ce problème à Issou, là où il y avait beaucoup de travaux, et cette augmentation ne nous aide pas à finaliser les accords.

L. GIRAUD : « Je vous propose dans un premier temps de poser vos questions, et dans un deuxième temps, passer au débat ».

D. GALLÉ : « Juste une question technique : si j'ai bien compris les tunnels, étayés aujourd'hui, vous disiez que vous alliez les réhabiliter. Ont-ils une utilité ou les combler pourrait-il suffire ? Cela pourrait vous coûter moins cher ? »

A. BENOIST : « Nous allons les conforter pour permettre de restituer cet usage qui existait dans ce parc. Si demain nous demandons une inscription aux Monuments Historiques, la direction régionale des affaires culturelles risque de nous demander de le faire. L'inscription aux monuments historiques, c'est un avantage et une chance pour pouvoir réhabiliter ce château, c'est la seule planche de salut dans les modèles que nous nous développons. Donc lorsqu'on attaque le travail sur l'estimation du coût travaux, on est obligé d'imaginer tout ce qu'ils vont nous demander. Le comblement de ces tunnels, ça pourrait être une idée d'optimisation, mais tant qu'on n'a pas attaqué le travail on est bien obligé d'intégrer ce risque.

D. GALLÉ : « Comme beaucoup autour de cette table je suis trop jeune pour savoir à quoi ont pu servir ces tunnels, vous pouvez nous préciser à quoi servaient-ils ? »

F. BOURDILLAT : « A priori, ce sont des tunnels de communication avec les douves. Actuellement les douves sont constituées dans un petit parterre rectangulaire en-dessous du Colombier. Pour accéder aux douves il faut emprunter ces tunnels. On pense que c'est ça, sans certitude. »

M. PETIT : « Vous avez parlé de la sortie de parking dans la Rue de Caucriaumont, c'est un endroit actuellement arboré. Est-il prévu des emplacements de stationnement végétalisés ? »

F. BOURDILLAT : « En premier lieu on fera un audit, on verra l'état des arbres, et après on créera des places de stationnement entre les arbres et on tient compte des normes. »

M. PETIT : « Donc on a vu tous les coûts que ça représentait, pour 25 à 27 appartements. Avez-vous une estimation du prix de vente des appartements ? »

A. BENOIST : « Pour tenir l'équilibre des opérations, il serait nécessaire de les vendre extrêmement cher, sur les alentours de neuf mille euros du mètre carré. Et c'est tout l'intérêt de pouvoir rentrer cette opération dans ce qu'on appelle notre fonds monument historique qui vient d'être créé, c'est de pouvoir travailler sur le long terme sur la réduction des travaux, optimiser l'opération de façon à ce qu'on commercialise moins cher. C'est un ratio assez simple mais lorsque l'on a cent euros hors taxes de coûts travaux entrepris, ça équivaut à deux cents euros sur le prix de vente retrouver l'équilibre de l'opération. Et c'est tout l'enjeu des prochaines années : avec bien évidemment l'augmentation des taux, on a du mal à commercialiser, on a l'augmentation des travaux, on a du mal à construire, c'est de réussir à rassembler tous ces facteurs-là en se donnant du temps. Le temps sur les réhabilitations c'est le gage de réussite, avec la commercialisation bien évidemment. Mais prendre du temps ça permet justement d'aller chercher ces optimisations. L'objectif ce serait de diminuer aux alentours de sept mille euros. Mais les opérations commercialisées en haut niveau historique c'est un vrai effet de levier de l'Etat pour les acquéreurs et c'est essentiel de bien le prendre en considération. Quand on vend sept mille euros ça fait un prix de revient qui va être assez proche du marché de la ville d'Issou. On va être aux alentours de quatre mille, quatre mille quatre cents euros du mètre carré, je pense que c'est le marché à Issou, vous me dites si je me trompe. »

D. GALLÉ : « Vous vous trompez sur ce chiffre. »

A. BENOIST : « Je ne sais pas combien se vend une opération neuve mais je compare le comparable, je ne parle pas de l'ancien à rénover, mais d'une très belle opération dans un très bel endroit, on pense que c'est ce sera évidemment le haut de gamme d'Issou. »

D. GALLÉ : « C'est clair que c'est un bel endroit, c'est clair que ça sera du haut de gamme - j'espère – mais vous êtes un petit peu cher. Quand vous dites que 4400 € c'est le prix moyen pour du neuf à Issou, alors qu'à Issou il n'y a pas de neuf qui se vend, mais le plus proche c'est Gargenville ou Limay, vous êtes en-dessous de ces prix-là c'est certain. Par contre 4400 euros pour vous en prix cible, peut-être que vous pouvez le faire sur un site comme le château. »

J'ai deux autres remarques. Première chose, au départ vous étiez parti sur un achat du site pour 300 000 euros, là vous proposeriez 70 000 au maximum, soit un delta de 230 000 euros, sur 1173 mètres carrés que vous construisez, ça veut dire que vous baissez le prix d'un peu moins de deux cents euros le mètre carré de construction pour vous. Ce qui fait qu'on passe à un prix du mètre carré, juste de réhabilitation, à cinq mille trois cents euros. Là où je veux en venir, que le château vous coûte 300 000 euros ou même zéro, ça ne change presque rien au prix final de la réhabilitation. »

A. BENOIST : « En effet, dans l'équilibre général, le prix d'acquisition ne pourra pas varier le coût travaux. Ce qui fera varier le coût travaux, c'est le travail de notre entreprise et le fait qu'on arrive à prendre des options moins onéreuses. C'est l'engagement d'Histoire & Patrimoine, de travailler sur une opération, tout comme on le fait à travers la France d'aujourd'hui sur des dizaines de sujets différents. La demande que l'on vient formuler ici, la renégociation de passer à cinquante à soixante-dix mille euros de prix d'acquisition, ce n'est pas pour faire varier ces coûts là. C'est pour marquer l'effort vers la

réalisation de cette opération, sachant qu'il y aura aussi un gros effort de la part d'Histoire & Patrimoine, car on a réellement un sujet d'équilibre à tenir et ça va être tout l'enjeu des mois qui vont venir. »

D. GALLÉ : « Du coup j'en viens à ma deuxième remarque. Vous avez parlé tout à l'heure d'un fonds de travaux d'Histoire & Patrimoine. Qui le finance ? C'est vous sur vos fonds propres ou c'est une subvention que vous allez chercher à l'extérieur ? »

A. BENOIST : « Pour bien formuler l'objectif de ce fonds, c'est le plus souvent de prendre des opérations, soit que l'on passe sur promesse, soit que l'on achète, avec fonds propres ou financés via un levier bancaire classique mais on ne paye pas les conditions chez Histoire & Patrimoine, avec pour objectif de porter sur le long terme et de réaliser les opérations en se donnant le temps d'aller négocier. C'est vraiment le temps long, c'est là que ça se passe, c'est réussir à travailler sur la structure. Lorsque l'on vient inscrire un bâtiment, et là c'est vraiment le cœur même du métier au-delà de la réhabilitation, et surtout sur le monument historique, c'est vraiment travailler chaque prestation dans le détail en les faisant rentrer dans l'objectif. Sachant qu'on a cette chance en Ile-de-France d'avoir une direction régionale des affaires culturelles extrêmement réceptive et qui d'ailleurs nous a déjà fait travailler sur des opérations qui étaient à peu près dans le même état que le château. On a pu travailler à Fontenay-Trésigny une opération qui avait été montée par des marchands peu scrupuleux on va dire, qui avaient planté une opération au milieu du gué et nous avons ainsi racheté un château qui était en train de s'écrouler, que nous avons réussi à intégralement conforter et qui est en cours de réhabilitation. Donc il faudra vraiment entretenir cette relation mais il faut aussi se donner le temps de travailler le projet. »

D. GALLÉ : « Vous n'avez pas complètement répondu à ma question voire presque pas du tout. Vous avez besoin de faire descendre le prix au mètre carré. Vous avez besoin de financer une partie de l'étude à 5,3 millions hors taxes. Vous avez un fonds travaux... »

A. BENOIST : « Ce n'est pas un fonds travaux justement. Le fonds Monuments historiques c'est celui qui s'occupe d'acheter les bâtiments. Nous on ne fait pas appel à des subventions de l'Etat. On vient travailler avec nos acquéreurs sur leur capacité fiscale à absorber les travaux. Lorsqu'ils achètent en Monument historique, ils absorbent sur leur imposition le surcoût lié aux travaux puisque ce sont des surcoûts très importants sur ces monuments. C'est là encore un autre sujet, ce n'est pas le fonds Monuments historiques que nous mettons en place qui aurait pour objet l'acquisition du foncier ».

D. GALLÉ : « Je suis désolé mais j'ai peur de ne pas comprendre comment vous voulez faire pour équilibrer votre opération. L'argent ne s'invente pas, donc soit vous avez des subventions (Etat, Département, Région) qui viennent vous aider à financer les travaux, soit vous n'avez pas de subventions, et donc ce sont des fonds propres. Vous êtes une société privée si j'ai bien compris, une société privée ne va pas nous donner trois millions pour pouvoir réhabiliter ce château sur fonds propres, pour pouvoir avoir un coût de vente au mètre carré pour les futurs acquéreurs, pour pouvoir vous aider à équilibrer votre programme. D'où vient cet argent qui vous permet d'avoir un prix au mètre carré qui soit plus de cinq mille cinq cents euros ? Peut-être de l'Etat mais dans ce cas-là, c'est bien une subvention. »

P. PERRAULT : « C'est une société qui fait de l'optimisation fiscale, donc c'est l'Etat qui leur donne, sous forme de rabaissement du montant des impôts. »

A. BENOIST : « C'est une partie du sujet. C'est ce que j'expliquais différemment juste avant. J'essaye de répondre aux questions, ce n'est pas forcément simple. On travaille sur ce projet depuis plusieurs mois. On prend en charge à nos frais les rôles des géomètres. On a vraiment travaillé en profondeur. Ce qu'on vous livre aujourd'hui, c'est l'ensemble des études qui a mobilisé pas mal de personnes chez Histoire & Patrimoine, pour venir devant vous. Il faut vraiment que vous le receviez comme tel et d'ailleurs cette notation vous a été transmise. C'est de la matière grise que vous avez aujourd'hui entre les mains. C'est sûr que demain si vous ne revenez pas, vous avez ces éléments-là en main pour pouvoir travailler dessus. Ça, c'est extrêmement important. Nous, en effet, on a pour objectif de baisser les coûts

travaux. Ce qu'on escompte demain, c'est que les travaux diminuent en force, puisque les entreprises aujourd'hui, ont beaucoup moins de chantier et sont prêtes à renégocier. On travaille avec des entreprises de travaux qui font 15 à 20 % de marge. On a aussi des coûts de matières premières qui sont en train de diminuer sur certains postes. On a des ouvertures de plis qui diminuent au quotidien. On peut le constater quand on est au cœur du métier de la réhabilitation. Et puis il y a la direction régionale des affaires culturelles : aujourd'hui on n'a pas commencé à travailler avec eux, mais l'objectif, bien évidemment, c'est de faire diminuer les prestations ailleurs. Si on arrive à diminuer ne serait-ce que de 500 euros hors taxes le coût travaux, on sera gagnants. Mais c'est du temps dédié à ça, et c'est pour ça qu'on vient demander ce temps, et on demande un effort, puisqu'on va partager cet effort pour avancer dans la réhabilitation. »

P. PERRAULT : « Je voudrais juste indiquer qu'on a déjà la matière grise puisqu'on a déjà financé la même étude de faisabilité, et on a aussi 40 à 50 pages, tout est chiffré. Il suffisait de le demander et on vous l'aurait fourni. »

A. BENOIST : « On l'a récupérée mais ce n'est pas du tout la même chose. Parce que nous c'est un projet complet et si demain on investit, ce sera notre argent et notre risque. Les autres risquent d'en référer quand on a intégralement repris le sujet même si c'était vrai ».

P. PERRAULT : « On rappelle le montant total auquel on arrivait... »

A. BENOIST : « On compare deux choses différentes puisqu'il y avait un projet de mise en sécurité et de réhabilitation du toit couvert et nous, nous avons fait l'intégralité de l'aménagement intérieur. C'est l'étude du patrimoine par Grégoire GOUDIN, l'architecte du patrimoine avec lequel on travaille régulièrement. »

P. PERRAULT : « Oui il a fait l'étude pour nous il y a six ans, mais il a fait l'étude pour des travaux d'urgence. Mais on demandait aussi une étude sur le projet et il est arrivé au même montant que ce que vous indiquez aujourd'hui. »

A. BENOIST : « En tout cas, nous, quand on prend notre projet, on arrive à ces estimations et on a sécurisé en faisant nos propres métriques. Je ne vais pas rentrer dans la critique et l'analyse du travail de l'architecte sur ces sujets de maîtrise et de chiffrage, nous prenons nos responsabilités, nous sommes obligés de faire le travail intégralement, puisque c'est notre risque, notre engagement, et demain si on rachète le château et qu'on fait les travaux nous serons les seuls redevables de la bonne livraison de l'opération. »

M. PETIT : « Dans votre présentation, vous dites que vos premières estimations vous amenaient à 300 K euros à l'époque, mais que depuis, vous avez fait votre étude, les coûts ont augmenté, et que c'est pour ça entre autres qu'il faudra faire un effort. En parallèle vous venez nous dire qu'avec le temps on va espérer que finalement ça sera moins cher. Je trouve que vous dites le contraire de ce que vous avez dit au début. Ça m'interpelle un petit peu dans votre argumentation. Par ailleurs, vous notez un coût TTC de 6 millions, donc ça c'est tout confondu, salaires compris ? »

A. BENOIST : « C'est compris TVA et bureaux d'études. C'est à la fois les matériaux et la main d'œuvre. »

M. PETIT : « Combien y aura-t-il de mètres carrés habitables »

A. BENOIST : « 1 173m² ».

M. PETIT : « Tout à l'heure vous avez dit 7000 euros le mètre carré, donc j'ai fait un calcul, ça fait 8 millions d'euros. Donc vous nous demandez un effort sur la vente, sachant que vous serez de toute façon en plus-value, l'effort ne serait pas si important pour vous, au lieu de 8 200 000, vous toucheriez 8 millions, en étant sur le budget de base. »

A. BENOIST : « Mais il manque des postes sur ce qu'on vient de vous exposer. Là c'est les travaux purs mais il manque en effet les honoraires, les imprévus... »

M. PETIT : « Cela peut représenter deux millions d'écart ? »

A. BENOIST : « On va assez rapidement atteindre les 20 % par rapport à cette somme. Mais au lieu de vous livrer l'intégralité du coût d'opération, moi je viens livrer un constat : c'est qu'on a un million d'euros de dépassement, que l'on avait pris une position en effet à l'origine, qui était aux alentours de trois cent mille euros, on savait que c'était bas déjà à l'époque, et merci de nous avoir fait confiance. On a refait le calcul, toute notre faisabilité, on a pris des études à risque pour l'occasion. On a vraiment cet enjeu aujourd'hui c'est de réussir à équilibrer. Oui le montant que l'on vous expose de 6 442 000 euros, n'est pas l'ensemble des débours nécessaires à la réalisation des opérations. »

P. PERRAULT : « J'ai cru comprendre tout à l'heure que vous aviez demandé le classement du château en Monument Historique ».

A. BENOIST : « L'inscription aux Monuments Historiques, par arrêté préfectoral ».

P. PERRAULT : « Donc pourquoi auriez-vous la probabilité de parvenir à une inscription, alors que la Châtelaine, de son vivant puis la commune n'ont eu de cesse de demander le classement sans jamais l'obtenir ? »

A. BENOIST : « Je n'ai pas l'historique de la façon dont les précédentes demandes ont été formulées. Il y a de vraies expertises sur le sujet dans la façon de le faire : on peut accompagner. En ce moment j'accompagne une grosse ville de Seine-et-Marne qui avait fait une demande de classement justement de l'ensemble de son bâtiment et a demandé le classement de toutes les pièces. Ils ont fait cette demande et se sont complètement trompés parce que la DRAC leur a dit qu'elle ne classerait pas les pièces, leur demande étant trop importante et donc elle ne pouvait pas les suivre dans le sujet. Nous, ce qu'on demanderait, ce serait une inscription de la façade, toitures, et avec les abords si nécessaire. Mais en fonction du travail qui a été fait, et pour un château en péril, la DRAC aujourd'hui est prête à faire des efforts. »

P. PERRAULT : « Je vous confirme que notre demande avait été faite correctement puisque le site est classé au titre de la loi de 1930, et il n'est pas classé au niveau préfectoral mais au niveau ministériel. Cela veut dire qu'à l'époque on avait des gens très compétents en tant qu'élus sur la commune, qui se sont occupés du château avec la châtelaine, et qui ont obtenu du premier coup le classement du château et de ses parties. »

A. BENOIST : « C'est un site classé en effet mais ce n'est pas ce qu'on va demander, parce que nous ce qu'on cherche c'est une inscription aux monuments historiques. »

P. PERRAULT : « Mais pourquoi vous allez le demander sachant que ce que la DRAC sera beaucoup plus exigeante. Alors que là vous n'auriez eu aucun problème pour faire les travaux. On a la chance que la bâtisse ne soit pas classée car nous pourrions faire à peu près ce qu'on veut, en respectant évidemment l'aspect extérieur. Donc je ne comprends pas trop votre démarche de vous mettre des bâtons dans les roues en faisant intervenir la DRAC du début à la fin du chantier, en vous imposant des coûts supérieurs. Nous, la seule expérience qu'on a eu avec l'architecte envoyé par la DRAC, c'est que l'Etat, depuis 1976, n'a jamais donné un seul franc ou euro pour essayer d'aider la commune. La seule chose qu'ils ont pu faire c'est critiquer la couleur de la peinture que des bénévoles avaient utilisé pour refaire les communs du château à l'entrée, à gauche. Donc je ne comprends pas votre intérêt à faire intervenir la DRAC sur ce chantier. »

A. BENOIST : « C'est le seul moyen d'avoir accès à l'accompagnement fiscal de l'Etat sur la vente des logements. C'est à dire que le prix de vente est beaucoup trop élevé par rapport au prix de revient, par rapport à la capacité des acquéreurs ».

L. GIRAUD : « Juste une précision : oui c'est une société privée, on peut refaire le système, on peut éventuellement essayer d'autres systèmes mais on est effectivement dans un système capitaliste, les sociétés privées font du profit. Libre à chacun de trouver ça bien ou pas, mais c'est peut-être une autre hauteur de débat qu'on ne pas forcément dépasser ce soir. Après il y a la hauteur du profit, je suis d'accord avec ça. »

P. PERRAULT : « Sauf qu'au prix envisagé de rachat, des Issousois seront intéressés pour racheter le château à ce prix dérisoire ».

L. GIRAUD : « Je pense qu'ils se seraient manifestés entre 2001 et maintenant ».

D. GALLÉ : « Deux questions. D'abord vous avez dit que vous aviez besoin de temps c'est-à-dire qu'en fait ce soir vous nous demandez un délai supplémentaire pour continuer les études, c'est ce qui faut comprendre ? »

A. BENOIST : « Nous souhaitons en effet signer une promesse de vente avec un temps long, promesse de vente qui nous permettra de nous sécuriser sur l'engagement d'étude, assez dispendieuse quand même, pour travailler le projet. A partir du moment où on signe une promesse de vente, on signe une lettre de mission à notre architecte, qui a quand même un coût assez important. On signe également toutes les études phytosanitaires, les études quatre saisons puisqu'il faut maintenant travailler sur des sites comme ceci, travailler toute la partie biodiversité, avec un écologue qui passe sur place. Il faut travailler sur chaque arbre pour savoir si on peut couper ou non, quel est son état phytosanitaire. Je vous passe la liste des études qu'il faut réaliser pour qu'un dossier puisse être accepté et que soit délivré le permis de construire. Si on ne signe pas cette promesse, on ne peut pas avancer.

D. GALLÉ : « Si je comprends bien vous voudriez qu'on signe une promesse si on se met d'accord, à un prix entre 50 000 et 300 000 euros. Et le temps long c'est combien pour vous ? »

A. BENOIST : « C'est quelque chose qui nous emmène jusqu'à fin 2025 – début 2026, avant l'acquisition bien évidemment. »

D. GALLÉ : « Donc on a trois ans pour arriver au bout du projet et signer l'acte ? »

A. BENOIST : « Avec évidemment pour objectif d'aller plus vite ».

D. GALLÉ : « Ma 2^e question est sur le classement du château. Si mes souvenirs sont bons, on doit être dans une zone de 500 mètres autour du site, où les habitations qui sont dans ce périmètre seront contraintes. La Mairie tombe dedans, certes, mais aussi à peu près un tiers des habitations issousoises. Ce qui veut dire qu'un Issousois du nord de la commune qui voudra changer une fenêtre, changer sa toiture... Vous, vous aurez certainement réalisé une superbe opération financière, et le château ne sera par terre, tant mieux c'est ce qu'on veut tous. Par contre un tiers des habitants vont se retrouver avec des contraintes telles, que le jour où ils vont vouloir faire des travaux chez eux, que ce soit un agrandissement, que ça soit un changement de toiture ou autres, on va se retrouver avec des prix prohibitifs pour les Issousois pour faire des aménagements chez eux. Je pose la question, est-ce que ce tiers des Issousois sont d'accord pour avoir de telles contraintes sur leurs habitations. »

A. BENOIST : « Je peux éclairer sur une partie de la réponse, mais aujourd'hui la co-visibilité ce n'est plus un rayon de cinq cents mètres sur les monuments historiques tels qu'on les inscrit. Il y a un périmètre de co-visibilité qui peut prendre une forme négociée avec l'ABF. Je ne sais pas si vous connaissez l'Atlas des patrimoines, c'est un atlas qui recense l'ensemble des monuments historiques, les cinq cent mètres autour des monuments historiques, et les nouveaux périmètres qui peuvent être définis dans le cadre de la loi. Et il y a pas mal de villes qui ont fait un périmètre de visibilité, ça reprend quasiment rue par rue si on voit ou pas. En l'occurrence, le Château d'Issou, sa plus grande co-visibilité c'est le Parc. »

D. GALLÉ : « Ce que vous appelez co-visibilité c'est le fait de voir le château ? »

A. BENOIST : « Oui, et que le château le voit. »

D. GALLÉ : « Si vous nous garanzissez que le classement donnera cette co-visibilité... Bon pour le coup, il y a des gens du sud qui ont une visibilité sur le château, on déplacerait le problème sur d'autres personnes. On peut se poser la question très sérieusement et imaginer ce que ça peut représenter pour les Issoussois qui seront concernés. S'ils sont deux, l'intérêt général prévaudra. Mais si c'est un tiers de la commune, on peut se poser la question autrement. »

P. PERRAULT : « J'ai une autre question. Avez-vous soulevé la question de la présence du pipe-line qui passe derrière le château ? »

A. BENOIST : « Oui, elle ne nous interdit pas la réalisation de logements. »

P. PERRAULT : « Pour quels types de population. »

A. BENOIST : « Tous types de population, dans la mesure où ce sont des logements réalisés dans le château... »

P. PERRAULT : « Donc ça veut dire que la loi a changé ? Puisque nous, on avait reçu un courrier interdisant les populations dites vulnérables. »

A. BENOIST : « Après, ce n'est pas une résidence gérée. Je ne définis pas une population par rapport au logement. C'est comme si demain vous allez louer votre logement et que j'allais vous dire à qui vous pourriez le louer. »

P. PERRAULT : « J'entends bien mais s'il y a des contraintes, si le pipe-line explose, il faut courir vite. Et pour les personnes âgées... »

A. MICHÉ : « Mais le pipe-line n'est plus utilisé »

P. PERRAULT : « C'est pour ça que je pose la question. »

L. GIRAUD : « J'ai quand même un doute sur le fait que si ça explose, dans la rue des Alizées, les gens arrivent à courir très vite. »

P. PERRAULT : « La rue des Alizées ? »

L. GIRAUD : « Oui, vous parlez du jour où ça explose, mais on a quand même Total en bas ; le jour où ça explose, je ne suis pas sûr que les habitants aient le temps d'évacuer. »

D. GALLÉ : « Du coup si j'ai bien compris, vous voudriez arriver à un prix de vente objectif de quatre mille quatre cents euros TTC du mètre carré pour les logements ? »

A. BENOIST : « C'est un prix de revient après fiscalité. Il faut s'imaginer que pour les Issoussois, la grande qualité des logements que l'on va produire, c'est que demain ces logements seront mis en location au prix du marché. Ça vient apporter 25, 27 logements en locatif libre et ils pourront vraiment se réapproprier le château en y habitant. Dans les endroits où on a pu intervenir, il y a eu véritablement une réappropriation du patrimoine. D'ailleurs 95 % des logements sont loués avant même la livraison de nos projets. Donc non, lorsque l'on parle des sept mille euros du m2 en, ce n'est pas un prix de vente qui aura pour objectif d'être commercialisé auprès des Issoussois. Si c'est pour acheter, évidemment je ne suis pas sûr qu'il y ait de grand intérêt. »

D. GALLÉ : « Je reviens sur ma question parce que du coup vous n'y avez pas répondu. Imaginons que je souhaite me porter acquéreur d'un appartement. Quel serait le prix, pour moi, au m2, sur un appartement T2 par exemple ? »

A. BENOIST : « L'objectif dans l'absolu, c'est 7000 euros du m2, avant application de la fiscalité qui permet justement de trouver des acquéreurs à ce prix-là ».

D. GALLÉ « Je rebondis aussi sur ce que vous disiez. Imaginons que je me porte acquéreur, je souhaite louer ce logement, c'est pour ça que vous parliez de valeurs locatives qui seraient intéressantes ? »

A. BENOIST : « Je n'ai pas du tout parlé des valeurs locatives intéressantes, je parlais de valeurs locatives au prix du marché, puisque les acquéreurs ont une obligation de mise en location. C'est du monument historique. »

D. GALLÉ : « Cela signifie que si j'achète et que je souhaite y habiter je ne peux pas ? Je suis obligé de mettre en location ? »

A. BENOIST : « Vous êtes obligés de louer pendant trois ans et de le détenir pendant quinze ans. Nos investisseurs sont obligés de rester propriétaire pendant quinze ans. C'est ce qui assure la pérennité des bâtiments et leur bonne forme. »

D. GALLÉ : « Et l'avantage fiscal représente combien sur 7000 euros et sur les quinze ans ? »

A. BENOIST : « Il faudrait rentrer dans le détail du calcul, ce sont des choses assez compliquées. Je vais vous répondre, je sais que ça ne va pas vous plaire, mais est-ce que vous connaissez le régime commun du déficit foncier ? Eh bien ici c'est comme le régime commun du déficit foncier sauf que c'est applicable sur les revenus imposables. C'est fonction de la situation de chacun. »

D. GALLÉ : « Beaucoup d'Issousois du coup ne seront pas concernés, mais de toute façon on ne vise pas forcément des Issousois. »

A. MICHÉ : « Est-ce que vous avez des études pour savoir si au niveau de la valeur immobilière des habitations, cela valorise la commune ? »

A. BENOIST : « On ne s'est jamais penché sur la question de la revalorisation puisque souvent notre intervention ne touche qu'une infime minorité des logements dans les villes dans lesquelles on a pu intervenir. Là si on fait 25 logements, ça représente combien de la valeur globale des logements à Issou ? »

A. MICHÉ : « Comme l'ouvrage est important et visible de l'extérieur, ça peut amener une certaine plus-value aussi à la commune, c'est quelque chose, on va dire, qui est visible. Tout château à tout endroit, quand il est en ruine c'est moins « sexy » que quand c'est beau. »

A. BENOIST : « C'est extrêmement compliqué à évaluer. Sur le nombre de transactions que nous on peut réaliser sur une ville, c'est assez léger. Après il y a la valeur perçue : avoir la vue sur un bâtiment en réalité, en effet, c'est toujours mieux que d'avoir la vue sur une ruine. Chacun son appréhension du sujet, peut-être que chacun préfère avoir vue sur une ruine et ne pas avoir de voisins, le débat est insondable. Je pense qu'on vient s'intégrer dans une ville, on intervient, on réhabilite un bâtiment pour cent ans, et finalement on n'a pas un impact, si ce n'est visuel, dans les villes dans lesquelles on intervient.

A. MICHÉ : « Du coup ça intéresserait tout riverain qui pourrait être contraint d'avoir une inscription avec des contraintes en cas de travaux. Si automatiquement ils sont bien pris dans le périmètre avec cette vue, à sa valeur qui a augmenté parce qu'il est dans ce périmètre, c'est aussi plus ou moins logique qu'il ait des contraintes supplémentaires ».

D. GALLÉ : « Je suis d'accord avec M. MICHÉ. Si on réhabilite le château, qu'il n'est pas par terre, et que ça peut apporter une vraie plus-value, en tout cas à ceux qui sont dans un périmètre proche. Ces gens-là, si le jour où faut changer leurs fenêtres, ça coûtera peut-être deux fois le prix, mais si un jour ils revendent leur maison, elle aura aussi cet attrait supplémentaire. »

P. PERRAULT : « Est-ce que vous devez chiffrer le coût de la dépollution ? »

A. BENOIST : « Oui car c'est tellement courant qu'on provisionne automatiquement de quoi dépolluer la peinture en plomb. Mais de toute façon, pour le curage il y aura plus que la peinture au plomb. Il y aura tout ce qu'il faut. »

L. GIRAUD : « Merci d'être venus nous exposer vos études. Nous allons en débattre entre nous pour savoir les suites que nous donnerons. »

M. BENOIST et M. BOURDILLAT quittent le conseil à 21h42.

D. GALLÉ : « Vous souhaitez un retour de notre part sous combien de temps ? »

L. GIRAUD : « Je pense que sur ce genre de débats, il vaut mieux prendre le temps de murir la décision tous ensemble. Ce n'est pas quelque chose à précipiter, je l'ai déjà mentionné à Histoire & Patrimoine.

L. GIRAUD : « Je voudrais savoir ce que vous envisagiez par rapport à ce site du temps où vous étiez aux affaires ? »

P. PERRAULT : « Nous envisagions de le sauvegarder et surtout de le conserver dans le patrimoine communal. »

A. MICHÉ : « Comment vous souhaitiez le préserver et le conserver pour faire en sorte qu'il ne s'écroule pas ? »

P. PERRAULT : « Vous avez une possibilité d'emprunt. Quand il s'agit de sauvegarder ce type de monuments, vous avez la possibilité d'emprunter sur cinquante ans. Des petites communes, plus Petites qu'Issou, 300-400 habitants, ont emprunté quelques fois le montant d'un budget annuel lissé sur cinquante ans, pour restaurer en une seule fois le bâtiment qui était à sauver. Je peux vous donner des exemples notamment d'une chapelle, donc en proportion de la commune et du bâtiment à sauvegarder, ça s'est réalisé. »

A. MICHÉ : « Qu'est-ce qui fait que ça n'a pas pu se faire ici ? »

P. PERRAULT : « L'architecte a travaillé sur la mise en sécurité du bâtiment, avec les fonds qu'on a récupéré de la Mission Bern, et ensuite dans un deuxième temps il fallait lancer le projet mais on n'a pas eu l'occasion de continuer. »

A. BIRON : « Excusez-moi, vous dites « une année de budget de la commune », mais là vous avez vu l'état du Château, il faut au moins deux à trois années de budget, même sur 50 ans, comment la commune rembourse un prêt aussi fort ? »

P. PERRAULT : « Je le redis, des collectivités ont réussi à faire un montage financier pour s'en sortir. D'autre part il y a d'autres possibilités. Vous prenez le site de Villarceaux. Une entreprise suisse a acheté le site, et le site était en triste état, complètement à l'abandon depuis plus de cent ans pratiquement. Et la société a passé une convention avec la région Ile-de-France, sous la forme d'un bail emphytéotique de 99 ans. Les Franciliens peuvent visiter, c'est gratuit. La région Ile-de-france s'est engagée à restaurer le site, et dans 99 ans la société suisse récupérera son bien restauré, et pendant 99 ans, les Franciliens auront pu en profiter gratuitement. Donc vous avez plein de possibilités, ça ne se fait pas en 5 minutes, je suis d'accord avec M. GIRAUD, mais il faut bien réfléchir à ce qu'on fait. Et je ne suis pas trop pour vendre à une société qui pratique l'optimisation fiscale comme raison sociale. Je préfère qu'ils payent plus d'impôts et que l'Etat puisse donner des subventions aux collectivités locales, ce serait plus transparent. »

L. GIRAUD : « Aviez-vous des contacts, une société ? »

P. PERRAULT : « La société Total nous a contacté il y a quinze ans pour nous dire 'on est d'accord, on veut vous aider puisque notre PDG a décidé d'aider toutes les communes sur lesquelles nous sommes implantés pour restaurer du patrimoine qui a une valeur certaine' ». »

L. GIRAUD : « Et pour le premier cas, vous auriez fait un emprunt sur cinquante ans ? J'avoue que ça m'interroge aussi car il y a d'autres perspectives d'emprunt sur Issou, cumuler les emprunts aboutit à s'endetter fortement. Deuxième chose, qu'auriez-vous fait de ce site ? Un ERP, j'ai cru comprendre que c'était très compliqué. Une résidence pour personnes âgées... »

P. PERRAULT : « Non car je vous l'ai dit on aurait eu le problème qui dit « *'pas de populations vulnérables'* ». »

L. GIRAUD : « Donc vous l'auriez juste refait pour le refaire ? »

P. PERRAULT : « Non pas pour le refaire, pour qu'on puisse récupérer le maximum de subventions. L'idée c'était d'ouvrir le château au maximum, de le mettre à la disposition des populations avec par exemple des expositions permanentes. »

L. GIRAUD : « J'entends bien, mais outre le fait que la collectivité était un peu moins « malmenée » à l'époque, comment auriez-vous réussi à gérer ça, par quel modèle, car je ne vois pas comment gérer ça sur un budget de quatre millions, comment auriez-vous réussi en budget de fonctionnement, avec des coûts de chauffage, tout ce qu'il y a aujourd'hui en termes d'énergie, etc. ? »

P. PERRAULT : « Par exemple l'idée c'était de transférer la médiathèque et de l'installer sur le site. Et ensuite de revendre les locaux, sachant qu'on avait acheté les locaux pour 1 euro symbolique, donc on aurait forcément gagné de l'argent. Ça fait déjà une partie pour financer. »

L. GIRAUD : « Il y a le fonctionnement aussi. Sur ce genre de bâtiment, le fonctionnement n'est pas négligeable en termes de coût énergétique. »

P. PERRAULT : « Justement, avec les techniques d'aujourd'hui, il y a les bâtiments passifs, vous produisez plus d'énergie que vous n'en dépensez. »

A. MICHÉ : « Ce qui m'interroge c'est la réalisation. En tant qu'aménageur, je serais inquiet de devoir driver quatre millions alors qu'on a aucune connaissance sur quelle entreprise choisir pour ce type d'ouvrage, pour tout ça. Ça serait un risque énorme pour la commune. »

P. PERRAULT : « Nos interlocuteurs ont évoqué tout à l'heure M. GOUDIN, un architecte qui a géré entièrement l'étude qu'on lui demandait. Et bien évidemment, tous ces contacts, il les a, il a fait venir les meilleures entreprises pour faire les travaux de renforcement sur le château, donc il n'y a pas de problème par rapport à la technicité. M. GOUDIN a réalisé avec Histoire & Patrimoine la réhabilitation du château de Bullion, il était dans le même état que celui d'Issou, et actuellement il est entièrement refait, et il a géré l'opération de A à Z. »

A. BIRON : « Mais il y a 15 ans vous n'avez pas fait le chantier... »

P. PERRAULT : « Si vous suivez la situation dans laquelle on a repris la commune, on avait d'autres priorités comme le disait M. GIRAUD. »

A. BIRON : « Comme nous maintenant. »

P. PERRAULT : « C'est pour ça qu'il s'agissait de faire un emprunt spécifique. »

L. GIRAUD : « Un emprunt spécifique qui aurait obéré toute autre forme d'emprunt sur les équipements culturels, sportifs, etc. »

D. GALLÉ : « Pour compléter par rapport au budget : je suis parti sur 6,5 millions ; si on part sur un emprunt sur 50 ans, à 5% comme on a aujourd'hui, ça fait un coût annuel pour la commune de 325 000 euros. C'est bien sûr énorme. Si on ramène par Issousois, ça fait 91 euros par personne, donc pour une famille de 4, c'est 365 euros. Evidemment on prélève très fortement l'imposition des Issousois. A la différence près que, contrairement au projet que vous proposez, le château reste propriété communale.

On peut se poser la question, est-ce que ça vaut le coup d'investir ? Si la solution d'un prêt sur 50 ans est viable, peut-être. On ne parle pas d'un coût de 10 000 euros par an pour chaque Issousois, mais quelque chose qui me semble raisonnable. Je sais que le mot raisonnable n'est pas au même degré pour tout le monde, mais 80 euros par habitant et par an, c'est peut-être absorbable, je dis bien peut-être. »

C. AZZOPARDI : « Donc vous souhaitez que ce soit répercuté sur les impôts ? »

D. GALLÉ « Non ce n'est pas tout à fait ça. Soit on dit que le château n'appartiendra plus aux Issousois, ce seront les propriétaires des 25 logements qui seront propriétaires du château, même s'ils ont des obligations fiscales. Là, mon calcul, c'est de vous dire ce que ça coûterait pour chaque Issousois par an. Je n'impose rien mais je dis que 80 euros par Issousois et par an, pour rester propriétaire de ce château et donc d'en faire ce qu'on veut. Cela permet, puisque le château sera réhabilité, de remettre de la valeur aux maisons, ça permettra tellement de choses, que j'aimerais qu'on ouvre juste ce débat et je ne dis pas que c'est la solution. Ne soyons pas seulement l'opposition contre la majorité, des deux côtés je ne suis pas sûr que tout le monde soit dans ce mode là. J'aimerais qu'on le devienne tous car un château me paraît suffisamment important. »

L. GIRAUD : « Je vous rassure, je suis exactement dans le même état d'esprit que vous. Après je vous avoue avoir un sérieux doute, 300 000 euros par an je n'ai pas la même analyse que vous, mais c'est un détail. La question que je me pose, en tant que gestionnaire, au niveau du fonctionnement, l'entretien des locaux, il y a tout un tas de choses comme ça que je n'imagine même pas, c'est comment financer tout ça. »

D. GALLÉ : « Je suis d'accord qu'on peut doubler le chiffre, mais je n'ai pas les billes pour le savoir. »

A. BIRON : « Je ne suis pas sûre que les gens soient d'accord pour payer 600 000 euros. »

A. MICHÉ : « Moi ce qui m'inquiète, c'est que notre capacité d'emprunt est nulle. Et quand on voit le reste des bâtiments, Ravel est en mauvais état, la salle Sidonie Colette fermée aussi, il y a toujours des travaux dans les écoles... Donc si on ne lève pas un impôt, comme vous l'avez suggéré, on va se retrouver sans rien pouvoir faire d'autre. Je vais peut-être utiliser un mot fort, mais si j'utilise une image, pour un patrimoine qui est certes important, est-ce vraiment nécessaire de prendre un tel risque pour un bien, qui finalement ne va servir que l'imaginaire mais non le quotidien les gens. »

D. GALLÉ : « Ne sachant pas encore si un groupe de travail a été monté et n'en faisant pas partie, je n'ai pas toutes les infos. J'ai eu ce document la semaine dernière ; j'ai écouté ce qu'on nous a dit ce soir. Je comprends que c'est une opération fiscale pour des particuliers, ce qui est très bien. Peut-être que c'est la solution, je n'en sais rien. Ce que je demande c'est d'ouvrir le débat et ne balayons pas en cinq minutes toutes les solutions, étudions-les toutes. »

A. BIRON : « On a reçu plusieurs prestataires pour le château, si on vous propose celle-là c'est que les autres n'étaient pas aptes. Mais le débat est ouvert. »

L. GIRAUD : « Il n'y a pas mille solutions. Soit, on en fait des logements, deuxième solution, c'est effectivement ce que vous évoquiez, un ERP où rentreraient tout un tas de structures. J'ai entendu dire qu'il était question de transférer la Mairie à l'époque... »

P. PERRAULT : « Oui en 2004, on avait commencé le dossier de demande de subventions. On avait pris la délibération pour transférer tous les services qui n'avaient pas de contact avec le public, notamment à l'étage du château transformé en bureau, compte-tenu de l'exiguïté de la mairie ici. Donc la délibération a été prise il y a presque vingt ans. »

L. GIRAUD : « Donc on a en solution faire de l'habitat social, avec le risque de multiplier par trois le nombre de logements et on a écarté cette solution très rapidement. Ensuite vient la solution du mécène, puis le cas de celui qui veut en faire son nouveau logement à lui, pourquoi pas, et qui investit

massivement. Et je crois qu'on a fait le tour. On n'a pas non plus 40 000 solutions. En 19 ans, et ce n'est pas un reproche, vous n'y êtes pas parvenu, et je sais que ce n'est pas la motivation qui vous manquait. Par contre on a une certitude, ce château à tout moment, peut s'écrouler, donc qu'est-ce qu'on envisage ? A-t-on encore le temps d'attendre. »

D. GALLÉ : « Je réponds à MME BIRON qui me dit que vous avez reçu beaucoup de gens. Moi pour ma part je n'ai vu qu'Histoire & Patrimoine, et je ne sais pas ce que les autres vous ont proposé, et s'ils vous ont proposé de faire des logements similaires.

A. BIRON : « Non, d'autres proposaient 80 logements avec des nouveaux bâtiments, qui en plus n'étaient pas bien situés, c'était quasiment que pour des personnes âgées, et vraiment pas joli. Donc même si ce château va finir par tomber un jour si on ne fait rien, il faut quand même respecter le monument, la vue, etc. »

D. GALLÉ : « J'entends tout ça, mais mettez-vous à ma place, tout cela je ne le sais pas, je n'ai pas toutes ces informations donc on peut essayer d'arriver à proposer des choses et travailler avec vous sur le sujet. »

L. GIRAUD : « Le but c'est effectivement d'échanger. M. PERRAULT m'a confirmé un certain nombre de choses que j'ai entendu dire, a corrigé ou reprécisé certaines d'entre elles, il y a des légendes urbaines qui circulent partout dans la ville. Certaines étaient relativement avérées, c'est aussi l'objet de cet échange, de savoir pourquoi vous vous êtes pris un mur, c'est juste un constat et non un reproche car ça va peut-être faire pareil pour nous, mais où est-ce que ça a bloqué, etc. C'est pour ça qu'effectivement il faut qu'on avance aujourd'hui. Est-ce que ce projet de logements est quelque chose qui vous heurte, nonobstant le prix ?

D. GALLÉ : « J'ai beaucoup de questions sur le financement etc., parce que c'est quelque chose qui m'intéresse particulièrement, plus que d'autres autour de cette table, sans porter de jugement, donc je vais poser des questions. Là je ne joue pas un rôle, je suis en train d'essayer de trouver une solution qui correspond aux Issousois, et j'ai certaines remarques ou objections sur ce que je dis, qui ne paraissent pas forcément justifiées par rapport à l'attitude que j'ai. Peut-être que c'est moi qui suis dans le faux, mais pour une fois avec M. le maire, alors qu'on est souvent chiens et chats, on joue peut-être un rôle, et là j'ai le sentiment nous essayons d'avoir une attitude constructive, et ce n'est pas le cas de tout le monde. Essayons juste d'être dans le débat. »

M. PETIT : « Là on est certes dans le débat mais il n'y a pas de décision, on ne nous demande pas de prononcer. »

A. MICHÉ : « De toute façon, il faudra élargir cette décision au-delà du simple Conseil municipal. »

M. PETIT : « On est d'accord, mais j'ai l'impression que là nous sommes dans une espèce de désaccord, quelqu'un est intervenu, et là c'est le début de la réflexion pour nous tous. »

L. GIRAUD : « Notre but ce soir était de voir l'état d'esprit de tout le monde par rapport à cette question. Globalement, tout le monde a envie de faire quelque chose de ce château, la question c'est quoi. Aujourd'hui j'ai cette assurance que si tout va bien, on ne va pas jouer à chien et chat autour de ce projet. On ne peut pas se le permettre. On ne va rien décider aujourd'hui, j'ai des idées de groupes de travail, etc. Moi je vous dis très clairement que je suis très partagé par rapport à ce qui est proposé, je l'étais déjà quand ils sont venus vers nous, c'est ma position à moi, mais je ne suis pas le Conseil municipal à moi tout seul. La seule conviction que j'ai, c'est qu'il faut faire quelque chose de ce château. On va dire que je suis à 50,5 % pour ce projet, mais 49,5 % plutôt contre, et je peux évoluer rapidement là-dessus. Donc il faut vraiment qu'on creuse, on va revenir vers vous, je vais essayer d'ingérer tout ce qui s'est échangé ce soir. On va en parler entre nous et on va voir comment on avance ensuite sur ce projet. Et effectivement, je leur ai déjà dit, on va prendre le temps, on va échanger. »

I. LAWSON : « Je voulais simplement recadrer ce débat sur le château. En résumé si on vendait ce château à cette société, elle restaurerait le château, mais il n'y aurait aucun intérêt pour les Issousois. »

L. GIRAUD : « Ce qui pour moi n'est pas dénué d'intérêt, c'est d'avoir un château qui soit propre, qui ne risque pas de s'écrouler à n'importe quelle seconde, qui, et là en l'occurrence je vais plutôt défendre le projet même s'il y a des éléments qui me gênent dedans, ce château renouvelé donnerait aussi une attractivité à la ville, j'en suis persuadé ».

I. LAWSON : « Mais on n'aurait pas accès au château ? »

L. GIRAUD : « J'avais commencé à négocier la possibilité de l'utiliser selon des formalités à définir de temps en temps, notamment pour des événements, des choses comme ça, pour que les Issousois puissent continuer à se l'approprier. Il ne s'agit pas d'aboutir à une propriété privée avec des dobermans à chaque mètre de clôture. Mais pour certaines fêtes communales, que les Issousois se réapproprient le monument. »

I. LAWSON : « Mais je ne suis pas sûr que les 25 propriétaires soient d'accord. »

L. GIRAUD : « D'où l'intérêt de négocier en amont avec Histoire & Patrimoine. Mais ils auraient dit non là-dessus, ils ne seraient même pas passés ce soir, je vous le dis de suite. »

C. BERLAND : « Sur des négociations comme ça, je ne suis pas sûr qu'ils acceptent. Il va bien falloir les vendre, les appartements. »

A. BIRON : « Si c'est inscrit, qu'on précise que 4 fois dans l'année on a besoin du château, il n'y a pas de raison qu'ils refusent. »

C. AZZOPARDI quitte la séance à 22h14 et MME BOULEY à 22h16.

II. QUESTIONS ORALES

Q.1. Nous avons entendu plusieurs élus de la majorité dire que certains propos écrits par Maria PETIT dans son tract distribué en juillet concernant la perte de sa délégation étaient faux. Pouvez-vous nous dire quels propos sont erronés ?

Monsieur le Maire, par ailleurs, nous vous demandons pour la 2ème fois, de produire les preuves de contact avec Maria PETIT que vous avez évoquées dans l'article du Courrier de Mantes.

R. Pour un débat sur lequel vous avez pris la parole lors du dernier CM en souhaitant ne pas participer, je vous trouve étonnamment pro-actifs sur le sujet.

Je laisserai les élus du groupe majoritaire répondre pour la 1ère partie, s'ils le souhaitent, car cette question leur est adressée.

Pour la seconde question, je sais ce qui m'a été montré, mais, pour que cela devienne public, il faut l'accord global de toutes les parties prenantes dans ces échanges d'écrits. Cela n'est pas de mon ressort en cet instant. Le cas échéant, cela pourra toujours relever d'instances judiciaires. Mais ce n'est pas ce soir qu'on abordera le sujet. Je ne sais pas si les élus de ma majorité souhaitent ajouter quelque chose ? »

Les élus de la majorité : « Non. »

Q.2. Monsieur le Maire, nul n'est exempt de commettre des erreurs et à ce titre, merci de nous communiquer les délibérations attribuant des subventions à "Issou Culture et Fêtes".

R. Effectivement il n'y a pas eu de subvention, je reconnais mes torts. Néanmoins, il y a quand même d'autres délibérations prises, pas pour ICF, qui sont à questionner manifestement. Par ailleurs, la participation conjointe et formelle d'élus et de bénévoles au sein d'organismes de ce type fait de plus en plus l'objet d'une abondante jurisprudence, notamment dans des communes de notre strate, y compris lorsqu'il n'y a pas de malversations voulues de la part des uns et des autres. Ça s'appelle de la gestion de fait, c'est en train de prendre une définition de plus en plus large, excessive là aussi d'ailleurs, et pas mal de structures de ce type-là sont de plus en plus remises en cause, mais c'est plutôt pour des histoires de gestion de fait avec des jurisprudences abondantes parfois contradictoires, etc.

Q.3. Est-il vraiment nécessaire de vous demander de nouveau de déplacer nos boîtes aux lettres ? Nous vous rappelons que celles-ci sont d'accès libre au rez-de-chaussée.

R. Une commande est en cours et met un peu de temps à venir. Par contre si ça peut vous rassurer on a essayé à peu près de recenser le nombre de courriers que vous avez reçus, que d'ailleurs la plupart des conseillers municipaux, nous en sommes à 0. Mais j'ai pris cet engagement donc je vais tenir cet engagement, mais je ne peux pas tenir les livraisons car je n'en suis pas dépositaire, mais on espère un jour recevoir ce dépositaire qu'on a déjà commandé.

Q.4. Dans le Mag d'Issou d'octobre 2023, vous écrivez page 10 que les *"infiltrations d'eau de la maternelle plein ciel datent des années 1980"*. Or, cette école a été construite en 1998 et inaugurée en 2000, N'y aurait-il pas là une erreur de date ?

Il y a en effet une erreur de plume et donc de date. Mais puisque vous en parlez, dans cette salle bien avant que je sois maire, il y a des gens à qui on a dit « vous avez endetté la ville, etc. », moi je tiens à saluer, j'en profite ce soir, le magnifique travail de Gabriel LUCAS et Claude BRUNET, pour équiper notre commune sur un certain nombre d'équipements, les écoles, le centre de loisirs etc., c'est eux qui ont été à l'initiative de tout ça et je tiens à saluer leur mémoire ici.

P. PERRAULT : « Le centre de loisirs c'est nous. »

L. GIRAUD : « Ce n'est pas la version que j'ai, a priori les travaux avaient commencé avant, mais c'est un autre débat »

Q.5. Dans le Mag d'Issou d'octobre 2023, vous écrivez page 5 que le 30 juin 2023, a eu lieu la cérémonie de récompenses pour les CM2 passant en 6ème et que *"le Maire Lionel GIRAUD et Maria PETIT en tant qu'adjointe aux affaires scolaires, ont félicité..."*

Bien qu'il n'y ait pas cette fois-ci d'erreur de date, ne pensez-vous qu'il aurait été judicieux d'informer les issousois que le soir même vous avez retiré sa délégation à Maria PETIT en tant que Adjointe aux affaires Scolaires, ça n'apparaît pas dans le Magazine ?

R. Je vais vous dire ma manière de voir les choses que j'avais expliqué à MME PETIT, je reste cohérent. Le retrait de délégation a été signifié le 28, nous n'avions pas pu nous voir avant, je lui avais alors dit que je le rendais effectif le 30, parce que notamment il y avait une chose qui me gênait beaucoup, c'était de retirer les délégations à quelqu'un le 28 alors que le 30 est un peu le moment qui finalise l'année scolaire avec la remise des récompenses aux CM2. Donc j'aurais trouvé ça extrêmement déplacé, et je vous dis aussi qu'il m'aurait semblé tout aussi déplacé, mais ça ne regarde que moi, même si j'ai l'impression que beaucoup de parents étaient d'accord avec moi ce soir-là, que lors d'une fête réservée aux enfants et aux enseignants de faire les étalages des divergences au sein d'un groupe politique. »

D. GALLÉ : « La question ne portait pas là-dessus. Je trouve très bien ce que vous avez fait, de permettre à MME PETIT de pouvoir participer à cette cérémonie. Mais la question est pourquoi ne pas l'avoir communiqué dans le magazine d'Issou ? »

L. GIRAUD : « Pourquoi n'ai-je pas voulu parler du retrait de délégation ? Je l'ai suffisamment exprimé la dernière fois, ce n'est pas une question de personne. Pour moi la politique c'est une question de projet, nous sommes des instruments, et moi le premier, pour ces projets. Et je n'avais pas envie en plus de rajouter de la polémique sur la polémique. La délégation comme exprimé dans le compte-rendu du conseil, n'est pas une récompense, et son retrait n'est pas une sanction, c'est un droit du maire, je m'en suis expliqué lors du dernier conseil municipal. Je reste persuadé, mais chacun a le droit de ne pas être d'accord avec moi, que ce n'est pas le sujet qui passionne le plus les Issousois. »

D. GALLÉ : « Mais mon interrogation est de comprendre pourquoi dans le Mag d'Issou, qui a été publié après le dernier conseil municipal, il n'y a pas l'information. Je pense que les Issousois sont intéressés à savoir quels sont leurs adjoints, leurs élus. MME PETIT n'est plus adjointe, certes, pas de naming, j'entends bien, mais MME LABBÉ, mais les Issousois auraient été intéressés de savoir qui a une nouvelle adjointe, pouvoir s'y référer, s'il la croise dans la rue. On ne pose pas les mêmes questions à un Maire qu'à un adjoint, un conseiller de la majorité ou un de la minorité. Pourquoi ne pas informer les Issousois. Peut-être que tous les Issousois vont sur le site internet de la Ville et savent qu'il y a eu du changement, mais j'en doute. Le magazine municipal sert à ça, et ça n'a pas été le cas. »

F. COTTINEAU : « Pour en avoir discuté avec la personne qui gère le bulletin, la maquette a été envoyée avant le dernier conseil municipal. Après, qu'on communique dessus ou pas, c'est le choix du directeur de la publication. Mais techniquement on était dans l'incapacité de le faire. »

L. GIRAUD : « Je ne comprends pas exactement ce que vous voulez dire, M. GALLÉ. On peut mettre à jour la liste des adjoints dans le prochain journal, ce n'est pas un problème. Mais par contre je ne vais pas m'attarder sur le fait d'avoir octroyé à l'un et enlevé à l'autre, sur les raisons qui m'ont poussé à le faire. Après si votre demande c'est qu'on actualise ce changement dans le prochain magazine municipal, après j'ai déjà eu un débat en interne avec les élus de la majorité, débat que je n'ai pas gagné, je voulais faire la liste à chaque magazine, les adjoints n'ont pas voulu. Au prochain journal, nous actualiserons la liste des adjoints. »

D. GALLÉ : « C'était bien le sens de ma question, merci. »

Q.6. Dans le Mag d'Issou d'octobre 2023, vous écrivez page 9 que vous avez choisi de donner accès à un nouveau service aux Issousois à savoir la télégestion des consommations d'eau potable. Pour information, ce service existait depuis déjà 12 ans avec le nouveau contrat que nous avons négocié alors avec Véolia. Nous imaginons qu'il s'agit là, de votre part d'une simple question de style, le question rhétorique ou oratoire dans sa variante absurde. Est-ce bien cela ?

R. Des dizaines de foyers Issousois ont été victimes de factures exorbitantes lors de la transition Veolia-Saur, factures dues aux télé-relevés « exotiques » et sous-estimés par Veolia, très coutumier du fait. Cette situation d'avoir une facture à quatre chiffres parce qu'on changeait de fournisseur car l'ancien prestataire avait des télérelèves « exotiques », oui, ça a bel et bien semblé absurde aux foyers, mais la somme dont ils ont dû alors s'acquitter n'a pas franchement relevé de la simple question de style, car elle leur a coûté un peu cher. Et croyez-moi il a fallu qu'on fasse beaucoup de relationnel, de médiation par rapport à tout ça. Après les télérelèves Véolia, ce n'était peut-être pas une technologie suffisamment avancée dans les années 2000-2010, je n'en sais rien, et autre problème, il faut le dire, on a pas mal de gens qui ont des compteurs qui sont enfouis six pieds sous terre, et qui du coup ne prennent pas la peine, et ce n'est pas toujours évident à faire, d'aller vérifier leur compteur régulièrement, et qui se retrouvent avec une mauvaise surprise pour peu que cette télérelève soit en très gros décalage avec la réalité.

P. PERRAULT : « C'est 2010-2022 le contrat avec Véolia »

L. GIRAUD : « Dans les années 2010 ce n'était pas très performant manifestement. »

P. PERRAULT : « Pour ma part je n'ai jamais eu de souci avec ces factures. »

L. GIRAUD : « On a eu facilement 30 ou 40 cas, avec des sommes à quatre chiffres »

P. PERRAULT : « Mais dans tous les cas on ne peut pas présenter ça comme nouveau service car il existait déjà. Que ce soit un service qui soit moins performant, on verra à l'usage. Ce qu'avait indiqué également le vice-président GPSEO en charge de l'eau, qui nous l'avait vendu comme ça, en changeant Véolia et en prenant SAUR à la place. Après il y a aussi le problème des compteurs qu'on a dû changer, qui sont pratiquement neufs et qu'on doit jeter, c'est un gâchis monstrueux.

L. GIRAUD : « C'est votre point de vue. »

Q.7. Dans le Mag d'Issou d'octobre 2023, vous évoquez page 3 dans l'édito, des travaux d'étanchéisation du toit de l'école maternelle Famy et en page 10 ceux de la maternelle Plein Ciel. Devons-nous comprendre que les toits des deux écoles ont été refaits ?

R. Seul le toit de Plein Ciel a été refait, comme l'indique consacré à ce sujet. J'imagine que les pensées de l'auteur de l'édito ont divagué sur la mise en étanchéité l'hiver dernier d'une salle de Famy située près de la rue de l'abreuvoir et que son clavier a fourché.

Q.8. Nous profitons de toutes ces remarques sur le Mag d'Issou, pour solliciter de votre part le passage de 1500 signes à 2500 signes pour notre tribune afin de pouvoir toujours mieux informer les Issousois.

R. L. GIRAUD : « Une question que je souhaiterais poser c'est combien de signes avait l'opposition entre 2008 et 2024 ? »

P. PERRAULT : « Ce n'était pas limité. MME Berland faisait partie de l'opposition et pourra vous le confirmer. »

C. BERLAND : « Je n'ai pas le souvenir d'avoir été restreinte et on ne comptait pas les signes un par un. »

L. GIRAUD : « En tout cas ça ne prenait pas énormément de place. Ensuite, entre nous, nombre de vos tribunes flirtent allègrement avec la diffamation, l'information tronquée (exemple : « M. GIRAUD se voit déjà Sénateur »), voire la désinformation. Nous pensons sincèrement que l'urgence pour vous afin de réellement informer les Issousois, pas désinformer, c'est d'abord d'interroger vos pratiques et votre éthique en ce domaine, car ça commence à faire beaucoup. On parle de « prises illégales d'intérêt », ça pique un peu, surtout que le Préfet vient de démentir. »

P. PERRAULT : « C'est faux. »

L. GIRAUD. « C'est vrai. Et peut-être même le cas échéant, de vous rappeler que proposition n'est pas antonyme d'opposition, car je n'ai pas vu beaucoup de propositions dans vos tribunes libres, je crois que sur 12 tribunes, il y a une proposition sur le Salon artisanal. C'est peut-être votre projet pour 2026 mais il faudra le compléter un petit peu. Et que placer ce débat sur ce terrain dans votre tribune libre, projet contreprojet, serait sans doute plus constructif et intéressant pour les Issousois. Mais c'est un choix qui vous appartient, et pour l'instant nous en restons là. »

P. PERRAULT : « Donc si je comprends bien, vous nous avez déjà censurés, et maintenant vous nous dites ce qu'on peut mettre dans notre tribune. »

L. GIRAUD : « Alors vous avez dû voir ce qui s'est passé à Mantes-la-Ville : le Maire a laissé passer la tribune libre d'un parti que je ne porte pas spécialement dans mon cœur, qui s'appelle le rassemblement national, pour quelque chose de similaire. Et il a voulu attaquer pour diffamation. Et mon analyse juridique dès le départ, ça m'a fait mal je vous l'avoue car j'étais, pour une fois, d'accord avec l'analyse des élus du Rassemblement National, c'est de dire qu'effectivement le Maire étant le directeur éditorial, c'est à lui qu'il appartient, si les propos sont vraiment diffamants, de les censurer. C'est d'ailleurs je crois

en ce sens que le tribunal administratif a rendu son jugement. Donc voilà où nous en sommes aujourd'hui ; il se trouve que j'ai été dans la bonne analyse juridique. »

Q.9. En février dernier, un collectif de riverains de la rue de la Gare, vous a demandé d'intervenir pour prendre les mesures nécessaires pour dératiser leur quartier. Quand comptez-vous leur répondre, mais surtout quand comptez-vous agir ?

R. Sur les problèmes de dératisation, on a déjà différents problèmes indépendants. Sur les réseaux, il y a des dispositifs de dératisation qui sont régulièrement installés, et suite à ça, on a revu. Et concernant les rats des champs, inévitables du fait de la proximité des maisons de cette rue avec les terrains cultivés et les bois, si il y a sur prolifération due à un riverain indélicat, des démarches seront entreprises auprès de cette personne. On a un riverain qui pose des problèmes, je crois depuis un certain nombre d'années, bien avant 2020, et je crois que les problèmes avaient déjà été signalés à la Mairie avant 2020, en tout cas ça m'a été confirmé par le voisinage. »

P. PERRAULT : « Non. Vous avez les documents ? »

L. GIRAUD : « Moi je veux bien ressortir des documents mais il y a un certain nombre de documents que je n'ai malheureusement jamais retrouvé quand je suis arrivé à la Mairie, mais ça c'est un autre débat. Je vais laisser parler M. MOCZCINSKY sur ce qui est en cours. »

D. MOCZCINSKY : « C'est un problème de coqs qui font du bruit, problème qui existe depuis très longtemps, bien en amont de 2020, qui est difficile à régler pour avoir beaucoup discuté avec cette personne. Ce riverain est têtue. Et on ne va pas en arriver à couper la tête aux coqs qui font du bruit. Entre les chiens et le coq, ça fait du bruit, mais il n'y a rien à faire. Il faut reconnaître aussi que lorsqu'on passe par derrière chez lui, c'est grave. Il y a du bois, etc. »

L. GIRAUD : « On va essayer de refaire toute la procédure en lien avec la police, etc. »

I. LAWSON : « Dans ce cas-là, il faut informer du fait que vous avez essayé de résoudre le problème, et de ce que vous allez faire, car les riverains qui se plaignent n'ont pas eu de réponse depuis février, même si vous avez déjà agi. »

Q.10. Pouvez-vous nous indiquer pour quelles raisons le conseil départemental des Yvelines a décidé d'agrandir le collège ? Avez-vous été consulté et quel est votre avis sur le sujet ?

R. A ce jour, à ma connaissance, aucune décision n'a été prise formellement. En revanche, nous avons un constat partagé avec le CD78 : le collège a des capacités d'accueil insuffisantes. Pour info, ils sont quasiment 500 demi-pensionnaires aujourd'hui, j'ai le souvenir qu'ils étaient 380-400 en 2010, la salle est incapable d'accueillir tout ça même en réorganisant les services. Et son bâtiment, sans représenter un danger immédiat, n'est pas dans le meilleur état. Et je sais de quoi je parle.

La majorité municipale, je pense que ce point de vue sera partagé bien au-delà de ses rangs, pense par ailleurs que maintenir le collège à Issou (40% des élèves sont des Issousois) est vital pour notre commune.

Compte tenu des faibles réserves foncières dont dispose la Ville, nous avons aiguillé le département sur des études préalables de faisabilité techniques (et ultérieurement administratives avec les histoires de PLUi) pour repenser l'implantation des salles de fêtes, gymnases, collèges (voire les ateliers), ces bâtiments étant particulièrement vétustes, étant pour la plupart des passoires énergétiques. Et nous allons avoir, comme vous le savez, tout un tas de paliers, 2030, 2040, 2050, un certain nombre de choses à respecter, cela est nécessaire si on pense un peu à l'avenir de notre planète, à notre avenir et celui de nos enfants.

Un tel projet, s'il s'avère faisable, ne verra pas le jour, quand on connaît les délais avant la période 2032-2035. Le temps est aux premiers constats. Premier constat de ce dont aurait besoin le collège, c'est ce

qui intéresse le Département. Et constat aussi sur l'état des bâtiments de la commune. Si le conseil départemental continue à se montrer proactif, et pour l'instant il l'est, si les perspectives deviennent plus concrètes, le moment venu, quand on aura avancé, il sera temps d'associer tous les acteurs concernés et de développer les échanges avec la population et les associations. Et là je demanderai au Département que ça se passe mieux que dans certaines communes, je pense notamment à Epône où ça a soulevé un nombre de débats interminables. Nous essaierons en tout cas d'associer en amont tous les acteurs concernés je pense notamment au président de l'association, pour voir comment on re-déploie, où met-on le judo, la salle des fêtes, les ateliers etc.

Quant à mon avis, je pense que vous l'avez deviné, puisque nous avons parlé figures de style tout à l'heure, permettez-moi cette litote : je n'ai a priori pas d'avis défavorable sur le fait de disposer d'un collège moderne, d'équipements culturels et sportifs de qualité et peu énergivores sur notre commune. »

P. PERRAULT : « Ce qui nous ennuie c'est que le conseil départemental a demandé la levée de la protection architecturale qu'on avait demandé et obtenu lors de l'élaboration du PLUi, compte-tenu de la qualité architecturale du collège. »

L. GIRAUD : « Ah il y a une qualité architecturale ? Je n'ai pas dû y passer assez de temps. »

P. PERRAULT : « Comparé à d'autres verrues à droite et à gauche, des toits comme celui-là, vous n'en trouvez pas beaucoup dans les Yvelines. »

L. GIRAUD : « La salle de cantine en forme cathédrale, en termes d'entretien, avec obligation de monter une nacelle pour enlever la petite toile d'araignée à 8 mètres de haut, c'est peut-être une qualité architecturale mais... »

P. PERRAULT : « Je ne parle pas de l'intérieur, avec GPSEO ce sont les aspects extérieurs, la qualité du bâti extérieur. »

L. GIRAUD : « Même la qualité du bâti extérieur, je vous rassure, j'ai encore avec moi une clé USB avec l'équivalent de 80-90 photos de fissures diverses et variées, dont on m'a toujours dit qu'elles n'étaient pas graves. Moi ça m'angoissait un peu par moments mais bon. »

P. PERRAULT : « Encore une fois ce n'est pas la qualité architecturale. La qualité architecturale c'est l'esthétique. Donc ça nous ennuie que le premier réflexe du Conseil départemental serait de demander la levée de cette protection. »

L. GIRAUD : « La question n'est pas là. Sur la qualité architecturale que vous conférez à ce bâtiment, c'est votre droit. Me concernant, la qualité architecturale future des collèges en cours de construction ne me déplaît pas. Sincèrement, sur la majorité des projets que mène le Conseil départemental, je ne suis pas un esthète confirmé, mais ça ne semble pas extrêmement laid. »

Q.11. Un des véhicules électriques de la commune a brûlé le 1er Aout 2023. Quelle en est la cause ?

R. A. BIRON : « Incendie volontaire. J'étais d'astreinte donc j'y suis allé, j'ai déposé une plainte contre X car on n'a vu personne. Et le véhicule a été remboursé au CCAS. »

Q.12. Où en est-on de la vente de la parcelle rue des Robinets ?

R. E. RICHOUX : « Il n'y a vraiment rien de concret à savoir que potentiel acquéreur a déposé un avant-projet qui est en cours d'étude à la CU GPSEO, sur ce qu'il compte faire sur cette parcelle exactement, pour voir si ce projet devient possible. Aucune promesse de vente n'a été signée. »

R.13. Quand aura lieu la première réunion du groupe de travail sur les attributions des subventions aux associations ?

R. L. GIRAUD : « On va la faire je pense au mois de novembre. »

D. GALLÉ : « Comme c'est moi qui volontaire pour notre groupe, je suppose que vous proposerez des dates ? »

L. GIRAUD : « Vous supposez juste. Nous sommes aussi des conseillers municipaux et nous avons aussi le droit de poser des questions, donc voici celle du groupe majoritaire Un Autre Avenir Pour Issou :

Par diverses interventions orales ou écrites, au cours de ces dernières semaines, vous nous avez interpellés (sur la base d'une loi de 2013), concernant le bien-fondé de la participation des élus au vote des subventions, lorsqu'eux-mêmes ou leurs conjoints étaient présidents ou trésoriers d'une association.

Nous vous avons répondu que votre remarque était en effet à prendre en compte, la question même de la présence physique de l'élu concerné lors du vote pouvant prêter à une condamnation.

Un groupe de travail va d'ailleurs être créé à cet effet afin de définir un cadre futur commun, sous l'œil de la référente éthique qui, nous l'espérons, sera désignée par le Conseil Municipal en novembre. La loi actuelle, dans son interprétation juridique la plus extensive (allant jusqu'à des liens d'amitiés), n'est en effet guère adaptée à une commune de 4 000 habitants animée par quelques dizaines de personnes dévouées à toutes les causes.

Nous saluons et remercions d'ailleurs ici leur infatigable engagement, faut-il le préciser, quelles que soient leurs préférences politiques personnelles, notamment sur le plan local. Pour notre part, nous retrouvant taxés d'incompétence et de prise illégale d'intérêt par vos soins, juste dans vos écrits, nous nous sommes replongés dans les votes de votre groupe de 2014 à 2020.

Incontestablement, nombre d'élus de votre groupe, dont certains encore présents parmi vous, ont alors commis les mêmes erreurs en votant les subventions aux associations : vote d'untel alors qu'il était trésorier, vote d'une telle alors qu'elle était présidente, pour ne citer que ces cas sans préciser les noms car ce n'est pas l'objet. Nous ne les accusons de rien, mais nous trouvons fort de café que des personnes ayant involontairement failli à leurs devoirs nous donnent aujourd'hui des leçons.

Ce, allant même jusqu'à prendre le risque de rendre des délibérations caduques susceptibles de mettre à terre les associations. Par ce zèle contre-productif, certaines associations pourraient en effet dans l'absolu devoir rembourser la subvention versée par la mairie.

Petite parenthèse, dans une logique comparable de pure légalité, il n'est pas à écarter qu'un certain nombre de faits soient assimilables à de la gestion de fait, sans que pour autant leurs auteurs aient eu de mauvaises intentions.

Notre question est donc simple, les faits étant à tout le moins similaires :

Si, à reprendre vos termes, nous avons été incompétents et soupçonnables de prise illégale d'intérêt, reconnaissez-vous que les mêmes termes s'appliquent mécaniquement à certains membres de votre propre groupe depuis 2014 ?

Ou bien, reconnaissez-vous que des erreurs ont été commises de part et d'autre, en toute bonne foi, que ce procès d'intention est donc déplacé et qu'il nous faut désormais aller de l'avant et protéger la principale richesse de notre commune, le vivre ensemble, dont les principaux protagonistes demeurent nos précieuses associations et leurs non moins précieux bénévoles ? »

D. GALLÉ : « Merci pour votre question, envoyée une minute avant l'heure de clôture d'envoi des questions. Monsieur le Maire, les questions sont à adresser au Maire de la commune (voir les Modalités de dépôt des questions au §5.1 du Règlement Intérieur du Conseil Municipal d'Issou), pourquoi me les adresser ? Même si mes collègues étaient aussi destinataires de votre mail.

Je vais tout de même répondre à vos questions.

Tout d'abord, tout comme vous, nous saluons et remercions les bénévoles pour leur engagement.

Lorsque vous utilisez le pronom "nous", nous supposons que cela concerne votre équipe. Or, nous vous invitons à relire notre tribune du dernier Mag d'Issou, magazine dont vous êtes le Directeur de publication, pour voir que nous avons écrit que seul M. le Maire, donc Vous, avez fait preuve d'incompétence, et non toute votre équipe.

L'incompétence, n'est pas dans le fait d'avoir fait une erreur, nous pouvons tous en faire, la preuve même est dans votre question. En effet, certains d'entre nous ont voté, lors du mandat précédent, pour des subventions aux associations pour lesquelles ils avaient des responsabilités. Certains membres de votre équipe actuelle l'ont également fait lors du mandat 2008-2014 !

Libre à vous de demander à M. le Sous-préfet d'annuler les délibérations correspondantes !

L'incompétence dont nous parlons est sur le fait de refaire plusieurs fois la même erreur, alors même que notre groupe a pris conscience de l'irrégularité potentielle, peut-être tardivement effectivement, et après que notre groupe vous en ait alerté.

Irrégularité, qui a été confirmée par M. le Sous-préfet ! Sur le premier courrier certes, pas sur le deuxième comme vous l'avez dit tout à l'heure.

Nous pensons qu'il faut aller de l'avant. Mais nous vous rappelons qu'il est cependant du devoir des élus, même s'ils ne sont pas infailibles, de signaler et non pas dénoncer les irrégularités, et de veiller à la bonne application des textes. Et ceci est valable également pour le Règlement Intérieur du Conseil Municipal d'Issou qui a été voté par l'ensemble de votre groupe. »

L. GIRAUD : « Vous avez respecté la règle donc je n'interviendrai pas. Juste un truc, il est bien marqué que c'est sur toutes les affaires de la commune, donc les questions ne s'adressent pas qu'au Maire. Je vous invite à relire le règlement intérieur. Sur ce, on va déclarer clos le conseil municipal de ce soir. »

Séance levée à 22h55.

Le Président de séance



Lionel GIRAUD



Le Secrétaire de séance



Aurélien MICHÉ

