

Conseil Municipal du 30 septembre 2021

L'an deux mil vingt-et-un, le trente septembre,
Le Conseil Municipal de la Commune de Cajarc
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
A la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur Jacques VIRATELLE, Maire
Date de la Convocation du Conseil Municipal : le 23 septembre 2021

Présents : MMES et MM. VIRATELLE, BARIVIERA, BOYER, CANCE, GINESTET, GRASTEK, MENAGER, PEGOURIE, PELIGRY, POUGET, SAINT-MARTY, SINGLAS
Excusés : MME Patricia HUGUET donne procuration à M. Jacques VIRATELLE
M. Luc BARDON-BILLET donne procuration à M. Jean-Pierre GINESTET
Absent : M. François MARTINEZ

Secrétaire de séance : M. Roger PELIGRY

ORDRE DU JOUR :

- 1 - OPAH-RU multi sites : présentation du programme et des actions mises en œuvre (Intervention de l'organisme SOLIHA et du Service Habitat de Grand Figeac)
- 2 - Proposition de convention de mise à disposition de locaux avec le Département du Lot pour permanences du Guichet Renov Occitanie Lot
- 3 - Proposition de convention avec le SDIS du Lot pour partenariat
- 4 - Ilôt de l'Hébrardie : avancement du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et consultation d'un avocat – Appel à projet « Fonds *Friches*, plan de Relance »
- 5 - Ilôt de l'Hébrardie : présentation des dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)
- 6 - Réhabilitation du Tour de ville côté Est : lancement étude pour aménagement des espaces publics
- 7 - Présentation du projet de réhabilitation du gymnase – tranche 2
- 8 - Taxe d'aménagement : complément à la délibération du 05/11/2020
- 9 - Budgets : décisions modificatives
- 10 - Questions diverses

.....

1 - OPAH-RU multi sites : présentation du programme et des actions mises en œuvre (Intervention de l'organisme SOLIHA et du Service Habitat de Grand Figeac) :

M. le Maire remercie Mmes Laurence Cavallé et Cécile Dubarle du service Habitat de Grand Figeac ainsi que Mme Karine Venot, Directrice de l'organisme SOLIHA (« Solidaires pour l'Habitat ») pour leur présence et les invite à présenter le sujet.

L'OPAH-RU multi sites concerne Cajarc, centre-bourg, selon le zonage défini par la commune (actuellement identique au zonage du Site Patrimonial Remarquable). Les objectifs de ce dispositif sont multiples :

- lutter contre l'habitat indigne chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs,
- développer une offre de logements à loyers accessibles,
- valoriser le bâti ancien tout en luttant contre la précarité énergétique
- accompagner le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées
- lutter contre la vacance des logements et favoriser l'accession à la propriété
- mettre en valeur le centre ancien par la rénovation des façades.

Ce dispositif dispose d'une équipe d'animation issue des organismes SOLIHA 46, SOLIHA 12 et Quercy Energies. Elle est composée de conseillers techniques en habitat, de conseillers habitat, d'ingénieurs thermiciens, de l'appui d'un architecte pour des projets spécifiques.

Ce dispositif s'adresse aux propriétaires occupants ou bailleurs. Ils sont accompagnés sur la méthodologie de leurs projets et sur l'élaboration de montages financiers présentant les subventions, les prêts possibles ainsi que, pour les projets à destination de location, les loyers, l'intérêt du conventionnement et les possibilités de défiscalisation. Les aides financières sont accordées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Région Occitanie, le Département du Lot ; elles peuvent être complétées par des aides émanant de Grand Figeac et de la commune.

Tous les propriétaires occupants ou bailleurs intéressés par un projet de réhabilitation d'une habitation sont invités à contacter le service de Grand Figeac (ligne spécifique : 05 32 09 54 80). Un accompagnement individuel sera accordé à chacun, des visites sur site seront organisées et des rencontres sur rendez-vous à Cajarc seront proposées.

2 - Proposition de convention de mise à disposition de locaux avec le Département du Lot pour permanences du Guichet Renov Occitanie Lot :

Dans le cadre du déploiement du guichet Rénov'Occitanie Lot sur le Département du Lot, M. le Maire informe que des permanences ouvertes au public vont être organisées à différents endroits du département.

Le Conseil Départemental du Lot chargé du dossier a mandaté les services de Quercy Energie pour assurer la mission de ce guichet. Une permanence mensuelle se tiendra à Cajarc à partir du mois d'octobre dans un local communal. Il convient de fixer les modalités de mise à disposition de ce local au moyen d'une convention qui interviendra entre le Département du Lot, la Commune de Cajarc et l'Association Quercy Energies.

M. le Maire donne lecture du projet de convention qui porte sur les points suivants :

- mise à disposition à titre gratuit d'un bureau accessible au public dans le respect des conditions d'hygiène, de sécurité et de confidentialité, équipé d'une connexion internet et avec possibilité d'organiser des visioconférences.
- l'usage de ce local aura lieu le 4^{ème} lundi de chaque mois, de 9 h à 17h.
- durée : jusqu'au 31/12/2023

M. le Maire précise que le bureau « Georges Pompidou », à la maison des services et des associations, sera réservé à cet usage mais lorsque les permanences s'organiseront en visioconférence, elles se tiendront au sein de la Maison France Services de Cajarc (secrétariat de Mairie).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- **Approuve** les termes de la présente convention,
- **Autorise** Monsieur le maire à la signer,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

3 - Proposition de convention avec le SDIS du Lot pour partenariat :

M. le Maire rappelle au conseil municipal que le Maire est responsable de la sécurité de ses administrés dans sa commune. Il concourt, par son pouvoir de police, à l'exercice des missions de sécurité publique (art. L.2211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales). En cas de danger grave ou imminent, dont l'incendie, le maire prescrit l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances (art. L.2212-4. de ce même Code).

Chaque commune est protégée par un centre de secours qui dépend du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) placé sous la double autorité du préfet (gestion opérationnelle) et du président de son Conseil d'administration (pour la gestion administrative et financière). Le SDIS est chargé de l'analyse des risques et de la mise en place des moyens de secours. Il organise l'activité de l'ensemble des centres de sapeurs-pompiers du département. Son centre opérationnel (CODIS) veille 24h/24 et coordonne les différentes interventions.

Les centres de secours sont composés majoritairement de sapeurs-pompiers volontaires (79 % des sapeurs-pompiers de France). Le Lot compte environ 1 000 pompiers, seuls 3 centres et la direction emploient environ 80 sapeurs-pompiers professionnels. A Cajarc, le centre de secours dispose d'une quarantaine de sapeurs-pompiers volontaires. Malgré cela, il rencontre des difficultés causées d'une part, par le manque de disponibilité des pompiers en journée, pendant les horaires de travail et d'autre part en raison de la nécessité de renouvellement constant des départs.

M. le Maire présente le projet de partenariat à intervenir avec le SDIS du Lot et qui porte sur le soutien au volontariat de sapeur-pompier sur le secteur de Cajarc.

Il est proposé de développer un partenariat portant sur différents axes :

- Rechercher la polyvalence entre les emplois des collectivités locales et l'engagement en qualité de sapeur-pompier volontaire : faciliter la double activité des SPV et agents publics par le conventionnement et le suivi régulier de l'activité ; favoriser, à compétences égales, le recrutement des SPV sur les postes vacants (identification des besoins en amont, repérage des départs).
- Faciliter le recrutement des SPV en élargissant la recherche des candidats au sein de tous les services des collectivités, au sein d'autres employeurs publics, dans le cadre d'emplois privés partenaires économiques de la collectivité et par une communication locale.
- Garantir une gestion responsable des SPV/Agents communaux.
- Rechercher et solliciter auprès du SDIS la mise en œuvre des contreparties (bénéfices de formations sécurité, diminution de la contribution de la collectivité, indemnisation des absences...).

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

- **Est favorable à** développer un partenariat avec le SDIS afin de soutenir et inciter le volontariat des sapeurs-pompiers ;
- **Valide** le projet de partenariat tel que présenté par le Service du SDIS du Lot
- **Autorise** M. le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ce partenariat,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

4 - Îlot de l'Hébrardie : avancement du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et consultation d'un avocat – Appel à projet « Fonds Friches, plan de Relance » :

M. Jean-Pierre Ginestet, adjoint au maire chargé du dossier, fait le rappel suivant :

L'îlot de l'Hébrardie, situé dans le centre-bourg de Cajarc, est composé de différentes maisons d'habitation insalubres et partiellement en ruines. Une partie de ces constructions en pierres sont inhabitées depuis très longtemps. Bien que d'une grande qualité architecturale et patrimoniale, cet îlot a été laissé à l'abandon et est aujourd'hui dans un état de dégradation très avancé.

Dans le passé la commune a déjà essayé d'acquérir ces propriétés, en lançant une DUP, sans voir aboutir les démarches menées dans ce sens. Après cela, la commune a mis en place en 2011 le droit de préemption sur les

zones U de son PLU et a ainsi créé sur une partie de cet îlot, un emplacement réservé « Création d'un ensemble à vocation sociale ».

A l'issue des Ateliers des territoires menés en 2018, la commune a souhaité poursuivre sa réflexion sur la requalification de cet îlot et a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie pour l'acquisition du foncier (*délibération N°201-061 de la commune de Cajarc pour conventionnement avec l'EPF, en date du 23/07/2019*). Une parcelle, qui était incluse dans le projet issu des Ateliers des territoires, a d'ailleurs été acquise par l'EPF en octobre 2019.

Une étude de faisabilité sur l'îlot de l'Hébrardie a ainsi été lancée en juillet 2020, et s'est achevée en juillet 2021. Dans ce laps de temps, l'EPF a engagé la discussion avec le propriétaire pour négocier à l'amiable la vente du foncier, ce qui n'a aujourd'hui pas abouti.

M. l'Adjoint au maire précise que devant ce constat, la commune, pour obtenir la maîtrise foncière de l'îlot, n'a plus d'autres possibilités que de recourir à la procédure de l'expropriation. Cette procédure exceptionnelle, car touchant à la propriété privée, est régentée par un formalisme très strict. Cela suppose en effet que le projet soit déclaré d'Utilité Publique après enquête préalable. Cette procédure comprend une phase administrative pour démontrer l'utilité publique du projet et une phase judiciaire qui sert à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser le propriétaire. Devant la complexité de la démarche et afin de prévenir différents vices de forme, il serait souhaitable de consulter un avocat spécialisé en la matière.

M. le Maire invite le Conseil Municipal à se positionner sur ce sujet.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, conscient de la nécessité d'engager la réhabilitation de cet îlot insalubre au sein du centre bourg, à l'unanimité :

- **Décide** d'engager les démarches administratives permettant de démontrer l'utilité publique du projet,
- **Autorise** M. le Maire à prendre attache auprès d'un juriste spécialisé pour l'aider dans ses démarches,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

5 – Îlot de l'Hébrardie : présentation des dispositifs de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) :

L'îlot de l'Hébrardie, situé dans le centre-bourg de Cajarc, est composé de différentes maisons d'habitation insalubres et partiellement en ruines. Une partie de ces constructions en pierres sont inhabitées depuis très longtemps. Bien que d'une grande qualité architecturale et patrimoniale, cet îlot a été laissé à l'abandon et est aujourd'hui dans un état de dégradation très avancé.

Dans le passé la commune a déjà essayé d'acquérir ces propriétés, en lançant une DUP, sans voir aboutir les démarches menées dans ce sens. Après cela, la commune a mis en place en 2011 le droit de préemption sur les zones U de son PLU et a ainsi créé sur une partie de cet îlot, un emplacement réservé « Création d'un ensemble à vocation sociale ».

A l'issue des Ateliers des territoires menés en 2018, la commune a souhaité poursuivre sa réflexion sur la requalification de cet îlot et a conventionné avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie pour l'acquisition du foncier (*délibération N°201-061 de la commune de Cajarc pour conventionnement avec l'EPF, en date du 23/07/2019*). Une parcelle, qui était incluse dans le projet issu des Ateliers des territoires, a d'ailleurs été acquise par l'EPF en octobre 2019.

Une étude de faisabilité sur l'îlot de l'Hébrardie a ainsi été lancée en juillet 2020 et s'est achevée en juillet 2021. Dans ce laps de temps, l'EPF a engagé la discussion avec le propriétaire pour négocier à l'amiable la vente du foncier, ce

qui n'a aujourd'hui pas abouti. Aujourd'hui, la commune s'engage dans une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour obtenir la maîtrise foncière de l'îlot.

Par ailleurs, afin de faire évoluer le projet de réhabilitation de l'îlot, la Commune a sollicité l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) pour s'inscrire dans une démarche de RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière).

L'opération de RHI concerne les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. Elle se fait par acquisition publique puis par démolition ou éventuellement réhabilitation.

Le dispositif THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité. Les immeubles ainsi acquis sont réhabilités.

Les deux dispositifs, qui peuvent être utilisés de façon concomitante, visent la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Les aides au financement de la RHI et THIRORI peuvent intervenir au niveau de l'étude de faisabilité. Elle s'élève à 50 % du montant HT de l'étude, pour un plafond de dépenses subventionnables de 200 000 € HT. Et dans la phase opérationnelle, l'aide intervient pour un montant établi par l'ANAH à partir de l'état prévisionnel du déficit de l'opération de RHI ou Thirori. Ce déficit est le total des dépenses diminué des recettes. Les recettes sont constituées des cessions de charges foncières, des cessions de terrains, de la valorisation des commerces, etc. Les dépenses sont constituées des études de calibrage, des mesures d'accompagnement social et de relogement, des dépenses d'acquisition, de démolition et de réhabilitation lourde.

Les taux de financement de ce déficit par l'ANAH s'élèvent au maximum à 70 % dans le cadre d'une opération de RHI.

M. Le Maire propose au Conseil Municipal de décider la mise en place de la procédure RHI THIRORI sur l'îlot et de l'autoriser à solliciter les financements ANAH.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **Accepte** de solliciter le dispositif RHI THIRORI pour le projet de requalification de l'îlot de l'Hébrardie,
- **Autorise** M. Le Maire à engager toutes les démarches nécessaires et à solliciter les financements auprès de l'ANAH,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

6 - Réhabilitation du Tour de ville côté Est : lancement étude pour aménagement des espaces publics :

M. Le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet de réhabilitation du boulevard du tour de Ville dont l'étude avait été confiée en 2010 au bureau d'études LBP Géomètres. Il précise qu'une partie de ces aménagements a été réalisée côté Ouest.

Il conviendrait d'engager maintenant la dernière partie du programme qui porte sur l'aménagement du boulevard, côté Est, pour la section Giratoire de Salvagnac-Cajarc/place du Foirail, traitement de la place inclus. Il présente les différentes étapes à mettre en œuvre :

- demander une réactualisation de l'étude réalisée en 2010 par LBP
- informer le conseil départemental de notre volonté afin d'organiser de façon concomitante les travaux à réaliser sur le domaine routier du département
- rechercher des financements
- associer les habitants et les commerçants au projet d'aménagement,

M. Le Maire invite le Conseil Municipal à donner son avis sur le sujet.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- **Valide** la décision de réaliser la dernière section de travaux d'aménagement du boulevard du Tour de ville, côté Est et la place du Foirail
- **Autorise** M. le Maire à solliciter le Bureau d'études LBP Poujade pour une réactualisation de leur étude initiale et une proposition de mission de maîtrise d'œuvre
- **Autorise** M. le Maire à saisir le Conseil Départemental pour l'informer du projet d'aménagement
- **Autorise** M. le Maire à solliciter les financements nécessaires auprès de l'Etat, la Région, le Département,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

7 - Présentation du projet de réhabilitation du gymnase – tranche 2 :

M. le Maire rappelle que le projet de réhabilitation intégrale du complexe salle des fêtes-gymnase a été scindé en différentes étapes, dont les trois premières qui sont en cours d'exécution :

- 1 -Salle des fêtes - tranche 1 : réhabilitation de l'existant (chauffage, isolation, éclairages...)
- 2 - Salle des fêtes – tranche 2 : extension de la salle des fêtes
- 3 - Gymnase – tranche 1 : réhabilitation des vestiaires et sanitaires
- 4 - Gymnase – tranche 2 : isolation extérieur et intérieure, chauffage, éclairage et sols
- 5 – Aménagement du parvis de la salle des fêtes : revêtement du sol, éclairage, mobilier urbains...

M. le Maire présente les coûts estimatifs des deux projets restant à mener, selon détails définis en annexes :

- Gymnase – tranche 2 (coûts actualisés) :

- | | |
|--|--------------------|
| - coût des travaux : | 364 447.06 € H.T. |
| - honoraires MO et bureaux études : | 53 755.94 € H.T. |
| - provisions sur imprévus, assurance : | 18 722.35 € H.T. |
| - coût total : | 436 925. 35 € H.T. |

- Aménagement du parvis de la salle des fêtes :

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| - coût des travaux : | 87 850.00 € H.T. |
| - honoraires : | 8 785.00 € H.T. |
| - provisions sur imprévus | 4 892.50 € H.T. |
| - coût total : | 101 527.50 € H.T. |

M. le Maire précise que le projet de gymnase – tranche 2 a déjà fait l'objet de demandes de financement qui ont abouti aux promesses de subventions suivantes :

- | | |
|----------|-----------|
| - DETR : | 72 516 € |
| - FAST : | 108 774 € |

M. le Maire invite le Conseil Municipal à se déterminer sur l'engagement de ces deux projets.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **Renouvelle** sa volonté de réhabiliter le complexe salle des fêtes-gymnase et ses abords dans son intégralité ;
- **Autorise** M. le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à l'avancement du dossier et plus particulièrement à la recherche des financements possibles auprès de l'Etat, la Région, etc.
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

8 - Taxe d'aménagement : complément à la délibération du 05/11/2020 :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal N°2011-107 du 17/11/2011 fixant le taux et les exonérations de la taxe d'aménagement communale ;

Vu la délibération du Conseil Municipal N°2018-075 du 15/11/2018 instituant un taux additionnel de 1 % dans le périmètre de la zone d'activités économiques d'Andressac et autorisant le reversement du produit de ce taux à la communauté Grand Figeac ;

Vu la délibération du Conseil Municipal N°2020-083 du 05/11/2020 ;

Considérant qu'il est nécessaire d'apporter une précision quant aux taux de la Taxe d'aménagement ;

Le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'instituer le taux de 1.73 % sur l'ensemble du territoire communal, en dehors du périmètre de la zone d'activités économiques « zone artisanale d'Andressac » qui sera soumis au taux de 2.73 % (taux additionnel de 1% reversé à Grand Figeac selon convention autorisée par délibération du 15/11/2018)
- De maintenir les exonérations telles qu'elles ont été décidées précédemment, en application de l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme :
- Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (logements aidés par l'Etat dont le financement ne relève pas des PLAI (Prêts locatifs aidés d'intégration) qui sont exonérés de plein droit ou du PTZ+).

Sous réserve de sa réception au contrôle de légalité de préfecture avant le 30 novembre, la présente délibération sera applicable au premier jour de l'année civile suivante.

Elle sera parallèlement transmise au plus tard le 31 décembre aux services de la DDT dans le département qui ont en charge le calcul et la liquidation des taxes d'urbanisme.

9 - Budgets : décisions modificatives :

DM N°9 : revêtement de sol base nautique

Sur proposition de M. le Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **Valide** la décision modificative définie ci-dessous :

Pour installation revêtement de sol bâtiment base nautique :

Désignation	Diminution sur crédits ouverts	Augmentation sur crédits ouverts
D 2313-99 : TRAVAUX GYMNASÉ T.2	1 000.00 €	
D 2315-94 : AMENAGEMENT HANGAR A BATEAUX		1 000.00 €
TOTAL D 23 : Immobilisations en cours	1 000.00 €	1 000.00 €

- **Autorise** M. Le Maire à signer tout document relatif à ce dossier,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

10 - Questions diverses :

A - Plan communal de sauvegarde :

M. le Maire informe qu'un groupe d'élus travaille actuellement sur le dossier. Ils ont défini des grands secteurs de la commune et associé à chacun un conseiller municipal responsable ; dans chaque secteur, des « relais de quartier » sont repérés ; l'élus responsable va contacter chaque relais potentiel pour lui expliquer sa mission et requérir son accord. M. le Maire signale que la commune est inscrite à un « exercice » organisé par la préfecture le 13 octobre prochain.

.....