



PROCÈS-VERBAL

CONSEIL MUNICIPAL du 16 décembre 2022

Présents : Mesdames et Messieurs Alain BOURGOIN – Nelly HARDY – Bertrand PINEL – Noëlle PERROIN – Franck BESSON – Anthony CORABOEUF – Marina DUPONT – Annie VINET – Marie-Hélène CARON-BERNIER – Annie BAULLARD – Laurent BAUDET – Gildas AUNEAU – Marina SUBILEAU – Séverine DUGUEY - Nathalie RICHARD - Yoann MOUSSERION – Pascal GLEMAIN – Anthony BOUREAU – Virginie TRIME KERZERHO – Denis BRETAUDEAU – Antony MORILLE

Absents excusés : Mesdames et Messieurs Céline PLESCY - Hugues LEMONNIER - Christophe PLANTIVE - Karine JULIENNE – Frédéric MAILLARD - Xavier COUTANCEAU

Pouvoirs :

- Céline PLESCY donne pouvoir à Noëlle PERROIN
- Hugues LEMONNIER donne pouvoir à Anthony CORABOEUF
- Christophe PLANTIVE donne pouvoir à Franck BESSON
- Karine JULIENNE donne pouvoir à Nelly HARDY
- Frédéric MAILLARD donne pouvoir à Séverine DUGUEY
- Xavier COUTANCEAU donne pouvoir à Pascal GLEMAIN

Secrétaire de séance : Gildas AUNEAU

1. ADMINISTRATION GÉNÉRALE

PROJET GENDARMERIE: CONSTRUCTION D'UN BATIMENT ADMINISTRATIF ET 9 LOGEMENTS

Alain BOURGOIN, Maire, souhaite rappeler l'historique de la gendarmerie d'Oudon à l'aide d'un diaporama.

Il rappelle que la gendarmerie actuelle a été lancée en 1972. Le coût à l'époque représentait, entre 600 000 et 700 000 francs, donc 103 000 €. Il concernait 6 logements. Tous les loyers ont représenté un peu plus d'un 1 000 000 €, ce qui a permis d'investir sur la commune. Cela a permis de maintenir les commerces et de créer des logements dans le bourg.

Mars 2014 demande officielle de la commune d'Oudon pour avoir une nouvelle gendarmerie.

16 février 2018 : le PLU avait été adopté à l'unanimité, 22 votants et 22 voix pour ce nouvel espace gendarmerie dans la zone que l'on connaît actuellement avec 222 parcelles réservées.

En 2020 le projet de nouvelle gendarmerie fait partie des souhaits de la liste majoritaire.

Alain BOURGOIN explique qu'il y a un grand point à regarder dans ce nouveau projet :
Le coût des travaux : le coût total de l'opération (dont les coûts du crédits) : 2 000 000 €
Subventions : un peu moins de 400 000 € de l'État, DETR de 150 000 € : 533 000 €

Il explique que si l'on fait le calcul, le coût total, l'opération moins, la subvention divisée par les loyers ; l'opération était blanche donc non rentable sur 12 années.

Il précise que ce calcul a été fait hors vente de la gendarmerie, ancienne gendarmerie et sans indexation des loyers.

Il revient sur le vote du budget 2022. Le coût des travaux était monté à 2 420 000 €, mais le coût total opération 3 000 100 €.

Les subventions sont de 550 000 € parce que la subvention d'État, est 20% plafonnée à 400 000 €, donc 20% de moins de 2 000 000 €, ce qui représente à peine 400 000 €.

Cette fois-ci l'opération blanche serait sur vingt-et-un ans.

2 avril 2022 première consultation des entreprises, la commission d'appel d'offres s'est réunie de 17 juin 2022 sans suite. Un appel d'offre a été relancé car il y avait trop de lots infructueux et des lots étaient au-dessus du montant de l'estimation de l'architecte.

juin 2022 : 2ème consultation

14 octobre 2022 : 2ème commission d'appel d'offres (avec un certain nombre de lots infructueux et surtout, par rapport aux estimations des entreprises : un coût qui commençait à être dépasser.

Il rappelle que l'architecte a refait une estimation en 2022, malgré beaucoup de lots infructueux, il y a une potentielle augmentation sur certains lots estimés entre 10 et 15%.

Alain BOURGOIN rappelle que la prévision était de 3 000 100 €.

Un rendez-vous a été pris avec le Général Zamora, le Commandant de gendarmerie de la Région Pays de Loire. Il lui a été clairement expliqué ce qui se passait et demandé s'il y avait des potentiels de subventions.

Il a répondu qu'il faudrait voir avec la Préfecture, le Ministère ; mais sans donner de réelle espérance.

En parallèle, le BIL (Bureau de l'Immobilier et du Logement de la gendarmerie) était présent à ce rendez-vous pour voir s'il y avait des pistes d'économies à envisager.

Une proposition de réduction a été reçue la semaine dernière en mairie, avec une possibilité de réduction de 111 500 € hors-taxes.

Pour conclure M. le Maire récapitule :

- Travaux 2 000 009€
- Coût total opération 3 000 007 €
- Subventions 550 000 €
- Economies d'115 00 €
- Opération blanche sur 25 ans.

Alain BOURGOIN indique qu'il faut se poser la question de savoir si au bout de 25 ans, la commune aura également absorbé les travaux et penser à l'entretien de ces locaux dans le futur.

Il laisse la parole aux élus pour en discuter.

Pascal GLEMAIN remercie M. le Maire pour cette présentation en détail.

Il explique qu'il n'est jamais facile d'abandonner un projet que l'on a porté.

Il souhaitait le souligner. Sur l'évolution économique de ce projet, il explique que cela fait s'interroger sur d'autres urgences. Il pense en particulier au centre technique municipal pour les agents et le fonctionnement de la commune.

Il apparaît que l'investissement dans le centre technique municipal devient une urgence.

Il précise que ces propos sont aussi ceux de Xavier COUTANCEAU pour lequel il a un pouvoir ce soir et qu'il souhaitait exprimer.

Franck BESSON souhaite clarifier les choses en expliquant que le budget de la gendarmerie est un budget annexe et qu'en aucun cas il ne pourra se transférer pour faire un centre technique municipal. Il faut un retour des loyers pour ce budget.

Il est prévu dans le plan de financement.

Il indique que c'est cependant vrai que le projet intergénérationnel peut lui se transférer puisqu'il y a un retour de loyers. Il faut que cela reste dans un budget immobilier.

Alain BOURGOIN précise que l'abandon de ce projet ne donne pas de capacité financière supplémentaire à la commune sur le budget principal. Il précise que dans le budget principal était prévu la moitié de la vente de l'ancienne gendarmerie. Pour le

moment les gendarmes occuperont encore les logements donc cette somme ne rentrera pas.

Il explique que des travaux devront être effectués sur la gendarmerie actuelle pour répondre aux normes.

Denis BRETAUDEAU souhaite rappeler que tout n'est pas écrit dans le marbre et que la gendarmerie paiera toujours son loyer et voudra toujours de l'habitat. Il indique que la commune prend un risque. Sur Oudon la gendarmerie n'est ouverte que 3 journées par semaine sur des interventions très diverses.

La convention de 9 ans, peut -être dénoncée à tout moment. Les loyers ne sont pas une garantie de financement total.

Dans un deuxième temps il demande si le projet de nouvelle gendarmerie répond au RT 2022.

Alain BOURGOIN lui répond que cela fait partie des obligations et que l'architecte l'a inclus d'office.

Franck BESSON indique à Denis BRETAUDEAU qu'effectivement rien n'est écrit dans le marbre mais à la place de la gendarmerie il pourra y avoir des commerçants, ou une autre activité qui impliquerait un loyer.

Anthony CORABOEUF explique qu'il va voter contre l'arrêt du projet. Il n'est pas pour le coût à 3 000 000 €. Mais ce qui le gêne concerne le nombre de lots infructueux et ceux non répondus.

Il précise aussi que si les gendarmes restent ici les logements ne peuvent pas rester dans cet état. Cela va représenter un coût de remettre en état la gendarmerie.

A ce jour pour lui il n'y a pas assez d'éléments.

Pascal GLEMAIN explique qu'il a regardé ce qui se passait sur le territoire. Et qu'il y a des expériences similaires, par exemple en Vendée, la gendarmerie de Chalon a été dans ce cas. Elle a été réaménagée pour faire des logements sociaux. Il faudrait contacter cette commune pour avoir un retour d'expérience.

Bertrand PINEL souhaite répondre à Anthony CORABOEUF. Les éléments sont arrivés tardivement, malgré tout le travail des commissions, des comités, et cetera. Si le Conseil Municipal prend une décision ce soir, c'est parce qu'il faut se projeter sur l'année 2023 et la construction budgétaire. Les moyens ont été mis pour équilibrer le budget en 2022, sur un montant donné.

Il indique que c'est largement dépassé et ce qu'il faut repartir vers un travail budgétaire pour équilibrer le budget de l'année prochaine avec ces montants-là.

Il précise que le temps est peut-être gaspillé, que c'est à regret mais qu'il y a assez d'éléments concernant les montants pour dire que le budget est largement dépassé.

Il faut dire « stop ». Peut-être que plus tard il y aura des bonnes surprises, même s'il n'y a pas beaucoup d'annonces étatiques et que d'ici là de l'eau aura coulé sous les ponts.

Anthony CORABOEUF explique que sur l'ancienne gendarmerie, personne ne sait si les que gendarmes vont rester. En effet, si la commune d'Oudon n'y arrive pas, il est possible et cela laisse penser que les autres communes ne vont pas y arriver non plus.

Il souhaite donc savoir combien cela va coûter pour que les gendarmes actuels puissent rester ici. Il exprime que ce n'est pas jouable d'augmenter les loyers.

Franck BESSON précise qu'effectivement il faudra mettre de l'argent dans la rénovation de cette gendarmerie, sachant qu'il faudra la faire.

Il explique qu'il ne votera pas contre car c'est un projet qui lui tenait à cœur ; comme d'anciens élus qui ont travaillé dessus de nombreuses heures.

C'était un beau projet puisque si l'État avait prévu de la mettre ici, ce n'était pas pour rien.

Il y avait sur le territoire besoin d'une gendarmerie à Oudon pour des sujets d'intervention et autres.

Ce soir il s'abstiendra. Il ne peut pas voter pour parce que malheureusement il y a trop d'incertitude. Le budget s'est envolé et il y a trop de lots infructueux.

Il a une pensée pour tout le travail qui a été aussi fait par les services actuels et précédents.

Annie BAULLARD souhaite une précision à savoir si ce soir c'est l'arrêt total du projet ou plutôt une suspension du projet si jamais la conjoncture venait à s'améliorer.

Bertrand PINEL répond qu'il y a une dynamique budgétaire. Il faut inscrire ces sommes en recettes et en dépenses. Il faut rechercher de l'emprunt. Ce ne sera donc pas réalisé en 2023.

Anthony CORABOEUF indique qu'il faut être clair. Si la décision est prise d'arrêter il ne faut pas reprendre. De l'argent a été mis dans les études, il ne faut pas repartir à zéro.

Franck BESSON explique que si la décision est prise d'arrêter, il y aura un échange avec l'État pour leur signifier ce choix et avoir un retour ensuite sur ce qu'il sera dit.

Anthony BOUREAU souhaite soulever, une autre difficulté que pose le projet gendarmerie. La commune est très contrainte sur le foncier parce qu'il y a des espaces naturels remarquables, du relief et beaucoup de zones inondables. Ces deux dernières années, il y a eu des projets accumulés qui étaient prévus, gendarmerie et centre technique municipal dans une zone qui est naturelle. Le budget s'est aussi envolé.

Il précise qu'avec les limites foncières et les questions de d'investissement, d'autres hypothèses ont été réfléchies et cela tombe sur les zones inondables.

Il y a quelques années, il n'y avait pas les mêmes contraintes, pas les mêmes enjeux ; Il comprend que ce soit que ce soit très difficile pour les personnes qui ont travaillé dessus.

Il pense que cette décision permettra de simplifier ces choses et de se recentrer sur des projets qui sont urgents. Le centre technique municipal est un besoin majeur.

Alain BOURGOIN précise que si des travaux sont réalisés dans l'ancienne gendarmerie, le loyer est automatiquement calculé en fonction des travaux qui ont été faits.

Il explique que peut-être l'État va s'apercevoir de tous ces projets de gendarmerie qui tombe à l'eau à cause des financements : 4 dans le département.

La subvention de l'État, est prévue, au départ sur un budget de 2 000 000 € de 20%. Cela fait 400 000 €. Celle-ci ne sera pas revue dans les années à venir. Cela se passera au niveau du gouvernement s'il doit y avoir un changement.

Annie VINET demande à Anthony CORABOEUF si les contraintes étaient supérieures à ce que le BIL souhaitait. Elle demande si cela était un problème pour les entreprises et artisans.

Anthony CORABOEUF répond qu'il ne sait pas si ce sont des contraintes, mais que la technicité de bâtiment sur le béton n'est pas obligatoire et que le BIL avait souhaité l'intégrer. Les entreprises du coin n'ont donc pas répondu ; elles n'ont pas la capacité de le faire.

Franck BESSON explique qu'après discussion avec l'architecte il a été demandé de faire d'une autre façon toute la partie gros œuvre. C'est pour cela que le BIL a retravaillé cela et proposé les 110 000 € de moins-value.

Il précise que concernant les autres lots, les entreprises sont aujourd'hui débordées. Elles le seront peut-être moins l'année prochaine. Et il précise qu'il faut que les entreprises aient beaucoup de personnel sur des chantiers comme celui-ci.

DCM 2022-129T – PROJET GENDARMERIE : CONSTRUCTION D'UN BATIMENT ADMINISTRATIF ET 9 LOGEMENTS

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal l'historique du dossier depuis son début.

La gendarmerie actuelle a été construite dans les années 70. Ce bâtiment montre des signes de vétusté et ne répond pas aux normes en matière d'accessibilité.

En mai 2016, la commune d'Oudon a acté la construction d'une nouvelle gendarmerie. Les loyers (valeur 2016) s'élevaient à 103 898 euros par an.

En janvier 2018, la commune a sollicité auprès de la préfecture une subvention au titre de la Dotation d'Equipements des Territoires Ruraux (DETR) s'élevant à 122 500 euros. L'enveloppe projetée dans le cadre de cette demande était la suivante :

Estimation opération « création nouvelle gendarmerie »	Dépenses HT
Travaux	1 500 000 €
Honoraires (maîtrise d'œuvre, bureaux de contrôle, économiste)	209 708 €
Etudes diverses, révisions travaux et imprévus	248 625 €
TOTAL HT	1 958 333 €

Lors du Conseil municipal d'avril 2018, le programme de travaux et le lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre ont été décidés. Le montant estimé des travaux était alors de 1 716 831 euros HT.

En septembre 2018, le Conseil municipal a validé le montant des indemnités versées aux 4 candidats non retenus dans le cadre de la consultation de maîtrise d'œuvre pour un montant de 1 250 euros HT.

En octobre 2018, la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement comprenant ZENITH ARCHITECTURE, SAS SERBA, SCOPRL GEFI INGENIERIE, SAS ITAC et EURL OCE ENVIRONNEMENT pour une rémunération de 137 892,96 euros HT.

L'esquisse du projet de gendarmerie a été approuvée (avec réserves) lors du Conseil municipal de mars 2019. Le montant estimé des travaux était alors de 1 590 703 euros HT.

En mai 2021, le Conseil municipal a délibéré les éléments suivants :

- Donner délégation à Monsieur Le Maire pour signer le dossier de demande de défrichage et toutes autorisations administratives nécessaires aux formalités préalables à engager sur ce projet ;
- Rappeler que les étapes clefs du projet de création de gendarmerie tels que l'avant-projet sommaire (APS) et le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) feront l'objet d'une validation en Conseil municipal ;
- Préciser qu'une information sera effectuée en séance du Conseil municipal sur la délégation accordée à monsieur Le Maire.
- Donner délégation à monsieur Le Maire pour signer tous avenants au marché de travaux relatifs à la gendarmerie pour un montant global maximal de 30 000 € HT pendant la période contractuelle du marché ;
- Préciser que le Comité Technique sera associé ou informé à chaque réunion des ajustements éventuels de l'opération de travaux entraînant des avenants ;
- Préciser qu'une information sera donnée régulièrement en séance du Conseil municipal sur la délégation accordée à monsieur Le Maire.

En juin 2021, le Conseil municipal a validé l'APS pour un montant de travaux estimés à 1 990 000 euros HT et donné délégation à Monsieur le Maire pour signer tous les documents afférents à ce projet.

En décembre 2021, Monsieur le Maire a été autorisé à signer le permis de construire tout en précisant que le dossier de consultation des entreprises (DCE) devra faire l'objet d'une validation en Conseil municipal.

En avril 2022, les cinq délibérations concernant la gendarmerie ont été adoptées :

- Forfait définitif du maître d'œuvre (déterminé par le pourcentage défini dans le marché multiplié par l'estimation au stade de l'Avant-Projet Définitif (APD)) et prolongation des délais. L'APD a été validé pour un montant estimé à 2 420 000 euros HT. Cela résultait de l'évolution du programme et de la prise en compte des spécificités du projet, notamment de la modification du référentiel du bureau de l'immobilier et du logement (BIL) de la gendarmerie et de la forte évolution des coûts de construction, ainsi que de la prolongation des délais du fait de la difficulté à régulariser l'acquisition de la parcelle ZS 312 nécessaire à la réalisation du projet
- Délégation à monsieur le Maire pour prendre toutes décisions concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement du marché « O.P.C. » pour la construction de la gendarmerie, dans la limite des crédits inscrits au budget pour cette opération
- Approbation du principe de mise en place d'une Autorisation de Programme et de Crédits de Paiement (AP/CP) pour la construction de la GENDARMERIE
- Délégation à M. le Maire pour prendre toutes décisions concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement du marché « Assurances Dommages Ouvrage et Tous Risques Chantier » pour la construction de la gendarmerie, dans la limite des crédits inscrits au budget pour cette opération
- Approbation du programme de travaux (détaillé dans le DCE) pour un montant de 2 995 000 euros HT,

La consultation des entreprises a été lancée en avril 2022 pour une remise des offres au plus tard le 20 mai 2022. Le tableau synthétique du rapport d'analyse des offres est joint en annexe.

La commission d'appel d'offres (CAO) s'est réunie le 17 juin 2022. Les membres présents ont proposé au maire de ne pas donner suite à la consultation.

Monsieur le Maire a informé l'ensemble des candidats que le marché pour lequel ils avaient soumissionné avait été déclaré sans suite pour un motif d'intérêt général.

Une seconde consultation des entreprises a été lancée en juin 2022 pour une remise des offres au plus tard le 23 septembre 2022. Le tableau synthétique du rapport d'analyse des offres est joint en annexe.

L'estimation des travaux a été revue par la maîtrise d'œuvre à 2 587 000 euros HT.

La commission d'appel d'offres s'est réunie le 14 octobre 2022. Les membres présents ont proposé au maire de :

- Attribuer le marché public aux lots 8, 9, 10, 11 et 14
 - Lancer une négociation avec les candidats des lots 1 et 7
 - Relancer une consultation pour les lots 2, 3, 4, 5, 6, 12 et 13
- pour les motifs exposés dans le rapport d'analyse des offres.

Depuis la CAO du 14 octobre :

- Les courriers d'attribution et de non attribution concernant les lots 8, 9, 10, 11 et 14 n'ont pas été envoyés.
- Les négociations avec les lots 1 et 7 n'ont pas été lancées
- La relance des lots 2, 3, 4, 5, 6, 12 et 13 n'a pas encore été réalisée.

Compte tenu du dépassement du budget (environ 310 000 euros HT supplémentaires en comparaison de l'estimation en phase DCE), des échanges ont eu lieu avec le Bureau de l'Immobilier et du Logement (BIL) de la gendarmerie pour évoquer les difficultés liées au à la consultation lancée et au contexte économique actuel.

Une rencontre s'est tenue entre la maîtrise d'œuvre et le BIL afin de trouver les économies potentielles. Celles-ci sont estimées à 111 500 euros HT et sont détaillées ci-dessous :

Re	DESIGNATION DES OUVRAGES	TOTAL
PROGRAMME D'ECONOMIES		
	Mettre une clôture moins coûteuse sur la partie logements côté nord	26 000,00 €
	Modification de la clôture du SAS d'entrée	1 500,00 €
	Remplacement de l'enrochement en pied de façade sud, par de l'engazonnement	21 000,00 €
	Mettre tous les murs extérieurs des bâtiments en agglos + enduit teinté, au lieu de voiles BA + peinture	40 000,00 €
	Reduire la dimension des balcons	7 000,00 €
	Supprimer le bardage métallique sur murs au dernier niveau des logements	16 000,00 €
	TOTAL H.T.	111 500,00 €
	T.V.A. 20%	22 300,00 €
	TOTAL T.T.C.	133 800,00 €

La recherche de subventions supplémentaires (suggérées par le BIL) n'a pas été fructueuse.

Les échanges informels avec des entreprises sur des lots non pourvus d'offres indiquent des augmentations de prix de l'ordre de 5 à 10 %.

Un engagement de la commune auprès d'entreprises sans maîtriser le budget attribué aux travaux n'était pas envisageable.

Monsieur le Maire, ne souhaitant pas engager la commune sans l'avis du Conseil municipal, sollicite celui-ci quant à la poursuite ou non de ce projet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et ses article L 2122-21-1, L 3221-11-1, L 4231-8-1 et L 5211-2,

Vu la délibération n°2016-88 adoptée lors de la séance du 27 mai 2016

Vu la délibération n°2018-02 adoptée lors de la séance du 26 janvier 2018

Vu la délibération n°2018-59 adoptée lors de la séance du 20 avril 2018

Vu la délibération n°2018-90 adoptée lors de la séance du 14 septembre 2018

Vu la délibération n°2018-93 adoptée lors de la séance du 19 octobre 2018

Vu la délibération n°2019-09 adoptée lors de la séance du 22 mars 2019

Vu la délibération n°2020-56 adoptée lors de la séance du 11 décembre 2020

Vu la délibération n°2021-38 adoptée lors de la séance du 22 avril 2021

Vu la délibération n°2021-49 adoptée lors de la séance du 04 juin 2021

Vu la délibération n°2021-132 adoptée lors de la séance du 10 décembre 2021

Vu la délibération n°2022-48 adoptée lors de la séance du 1^{er} avril 2022

Vu la délibération n°2022-49 adoptée lors de la séance du 1^{er} avril 2022

Vu la délibération n°2022-50 adoptée lors de la séance du 1^{er} avril 2022

Vu la délibération n°2022-51 adoptée lors de la séance du 1^{er} avril 2022

Vu la délibération n°2022-52 adoptée lors de la séance du 1^{er} avril 2022

Vu l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L2525-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

→ Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à 9 ABSTENTIONS, 2 voix CONTRE, 16 voix POUR l'arrêt du projet, décide de :

- Ne pas poursuivre le projet de construction de gendarmerie
- Autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier et le charger de faire tout ce qui est nécessaire en ce sens.

COMMENTAIRES :

Alain BOURGOIN précise que c'est avec regret qu'il présente cette délibération.

C'était un beau projet. Il pense que c'était un projet structurant, un projet pour conserver un service public sur la commune, un service public de proximité.

Il est déçu mais il faut prendre une décision. Les montants actuels n'étaient pas compatibles avec une commune comme OUDON.

Alain BOURGOIN est également déçu pour les gendarmes. Il y a 8 familles plus les gendarmes auxiliaires des familles qui participent à la vie de la commune avec des enfants scolarisés, des bénévoles dans les associations. Mais heureusement ils sont encore là pour quelques années.

Il explique qu'il y aura des investissements à faire dans la gendarmerie actuelle pour répondre aux normes en tant que propriétaire.

Alain BOURGOIN termine en remerciant toutes les personnes qui ont passé du temps sur ce projet : les élus du mandat précédent, les élus qui ont travaillé sur ce projet, les services en particulier, dont les deux responsables des services techniques, les deux DGS, les gendarmes, qui sont venus régulièrement pour travailler sur le projet, le Bureau Municipal, les adjoints, en particulier Franck BESSON, qui a passé beaucoup de temps sur ce projet. Il remercie tout le monde et espère que d'autres projets vont commencer.

* Fin de séance à 19 h 45 *