

COMMUNE DE MARIN

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 JUILLET 2019

A l'ordre du jour :

- Vote du huis-clos
- Projet sur le devenir de l'ancien presbytère

Nombre de conseillers en exercice : 18
Présents : 16
Pouvoir : 1

Date de convocation : 05/07/2019

Présents : Mmes et MM. Pascal CHESSEL, Caroline SAITER, Jean-Christian ADAMCZEWSKI, Carmen VIÑUELAS, Olivier FOLLIET, Jérôme MOULLET, Maurice BLANC, Paolo GAETANI, Fabienne PARIAT, Claudine BERTIN, Sébastien OHL, Caroline DELALEX, Audrey BERNADON, Christophe CHEREAU, Stéphanie CHARPIN, Julien CURDY.

Excusés : Mme Françoise GOBLED quitte la séance et ne participe ni au débat ni au vote.
M. Stéphane DUCRET, donne pouvoir à Mme Caroline DELALEX

Le conseil a choisi pour secrétaire : Mme Caroline SAITER
Public : une quarantaine de personnes

La séance du conseil municipal est ouverte à 20h00 par M. Pascal CHESSEL, Maire.

Mme Françoise GOBLED prend la parole pour informer que, à la suite d'un article paru dans la presse lui portant atteinte, et par souci de transparence, elle ne participera ni au débat ni au vote chaque fois qu'il sera question du devenir de l'ancien presbytère. Elle quitte la séance.

Approbation du compte rendu des deux dernières séances du 25 juin et du 4 juillet 2019 : avis favorable à l'unanimité.

Préambule

M. le Maire rappelle que lors de la dernière séance du conseil municipal le 4 juillet 2019 et à la demande des élus, il a décidé de décaler celui-ci à ce soir. Ce report a permis de réunir le conseil municipal en réunion de travail le jeudi 4 juillet et le lundi 8 juillet pour approfondir ensemble leur cheminement et réflexions à propos de ce qui pourrait être mis en perspective pour envisager le devenir de notre Presbytère communal.

En préambule, il rappelle les éléments de contexte :

Le presbytère historiquement connu sous le titre de la Cure de Marin est un lieu pour lequel nous entretenons un lien très affectif et symbolique. En sa qualité de Maire et citoyen, il partage et reconnaît cet attachement, ce qui génère inévitablement un ressentiment et une situation de dilemme entre le désir de mémoire d'un patrimoine cher à nos concitoyens et la nécessité réglementaire de mise aux normes de son état.

Attentif à ces dimensions, il a souhaité engager un processus de consultation des citoyens en associant la population à repenser la fonctionnalité du bâtiment public, projet qui avait d'ailleurs été mis à l'agenda de leur feuille de route d'action municipale.

Pour ce faire, il a procédé à une enquête par questionnaire adressé à toutes les adresses de la commune. 56 réponses ont été émises sur 800 questionnaires adressés, soit 7.2 % de participation. Puis il a organisé deux réunions publiques.

À la suite de ces 3 premières étapes de la requête, un groupe de travail associant population et élus a été constitué pour prolonger en séances de travail collaboratives les réflexions et émettre des suggestions de scénarios de projets.

Une troisième réunion fut alors consacrée à la restitution des travaux produits par le groupe de travail, et présenté aux élus du conseil.

Les deux dernières réunions du 4 et 8 juillet, toute aussi constructives, ont permis à l'ensemble des élus de parcourir un ensemble de questionnements à partir des travaux du groupe de travail et de partager un certain nombre de principes et de priorités attendues pour le lieu communal. M. le Maire est satisfait de ces avancées.

Aussi il tient à expliquer publiquement les raisons de la proposition de réunir le dernier conseil en huis clos. Cette disposition autorisée par la loi lui semblait nécessaire pour permettre un échange entre élus sans surexposition et pression médiatique à ce stade du processus d'échanges et de concertation et ne pas risquer la diffusion d'informations aléatoires et dispersées et d'être en mesure le moment venu de communiquer auprès de la population à partir d'éléments maîtrisés. Il a été convenu ensemble de la nécessité de programmer deux nouvelles étapes de travail pour croiser les visions et en décliner des objectifs partagés.

Ces réunions de travail ayant permis d'avancer dans la concertation, M. le Maire a donc décidé d'annuler, à l'ordre du jour du conseil de ce jour, la disposition du huis clos et d'ouvrir le débat autour du délibéré qui sera exposé pour rendre compte publiquement de l'avancé des étapes de concertation.

La proposition de délibération qui est proposée au vote des élus, si elle est validée, permettra d'enclencher dès la rentrée la prochaine étape du processus pour avancer dans l'écriture collaborative d'un cahier des charges tout en garantissant la maîtrise communale, une maîtrise communale pour laquelle nous tenons tous.

[Projet sur le devenir de l'ancien presbytère](#)

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que le bâtiment du presbytère est vacant depuis de nombreuses années et qu'il y a lieu de trouver une nouvelle destination pour ce site situé sur la parcelle cadastrée section AA n°267, d'une superficie de 668 m².

Il est maintenant urgent d'agir car la bâtisse se dégrade. Une première étude avec état des lieux avait été réalisée par le CAUE en 2011/2012 et un travail d'analyse par la commission patrimoine.

Une démarche consultative a été initiée par la Commune depuis 2016, par le biais d'un questionnaire envoyé à l'ensemble des habitants de la Commune, avec un taux de participation de 7,2 %, suivi de deux réunions publiques, puis d'une réunion de la commission communale du patrimoine. Enfin un groupe de travail a été constitué afin de mener une réflexion et d'analyser chaque paramètre.

Les résultats les plus révélés en fréquence depuis l'amorce de la consultation, ont porté en premier lieu sur la proposition de création d'une maison des associations, et en second lieu, sur celle d'une auberge. Sur les modalités de mise en œuvre d'un projet, plusieurs suggestions apparaissent :

- Envisager une maison des associations : la commune ne peut financer et obtiendra peu d'aide. Beaucoup de bâtiments communaux, destinés à l'usage des associations, existent, et les factures en énergies, dépensées pour ces mêmes équipements, coûtent chaque année plus de 100 000 € à la collectivité.
- Envisager une auberge sur ce secteur éloigné du lac, semble compliqué d'un point de vue de l'opportunité et de la rentabilité économique pour couvrir par la suite l'investissement de fonds privés.
- Envisager une maison de retraite : pas facile, car les aides possibles passent par l'accord de l'Agence Régionale de la Santé (ARS). Seuls, 2 dossiers sont acceptés par an et à l'échelle du département de la

Haute-Savoie. Chaque projet soumis à l'ARS doit être extrêmement argumenté et la liste d'attente se situe entre 10 et 20 ans (le projet proposé par la commune de Saint-Paul est cité en exemple).

- Vendre à un particulier, à condition qu'il conserve lors de la rénovation du bâtiment, le même style de façade et de l'habitat de proximité.
- Louer est impossible, puisque cela suppose de réaliser d'importants travaux de mise aux normes pouvant aller jusqu'à plus de 1,2 M/€, la commune n'ayant pas les moyens.
- Les promoteurs peuvent investir pour faire du locatif, mais cela signifie se démunir et vendre le patrimoine.
- Construire des logements sociaux avec un bail n'est pas forcément une bonne idée, car un emplacement est déjà prévu à proximité (préemption ruine ROCCA), en réponse aux objectifs du plan local de l'habitat coordonné par la Communauté de Communes (CCPEVA).
- Vouloir conserver le bâtiment ; prendre en compte la contrainte des murs de soutènement, d'isolation, du poids des dalles sur des semelles vétustes, parfois posées sur la terre.
- Détruire la bâtisse au vu de son actuelle dégradation et garder la valeur du terrain par la suite.
- Le terrain étant exceptionnel, son fond est à préserver en un jardin public doté de beaux arbres, permettant de conserver un espace vert.
- Garder l'esprit de la façade côté rue et agrandir du côté du rajout de la remise et sur l'arrière du bâtiment (actuellement environ 336 m² sont existants et exploitables).
- Il paraît important de garder un lien social dans la réalisation.

Pour que le bien reste communal, l'option d'un bail à construction pourrait être envisagée. Le bail à construction est régi par les articles L.251-1 du code de la construction et de l'habitation. « Constitue un bail à construction, le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. » Les avantages sont que le financement et l'exploitation sont de la responsabilité d'un tiers investisseur et que la Commune retrouve son bien au terme du bail. La durée du bail peut aller de 20 à 99 ans selon l'investissement.

Afin d'avancer dans un montage de projet et la définition d'un cahier des charges aux objectifs concertés, il est demandé au conseil municipal un accord sur la solution d'un bail à construction.

Le débat est ouvert, différentes questions et remarques sont exprimées par les élus :

- Combien de temps prendra l'élaboration d'un cahier des charges : une première réunion sera proposée dès la rentrée de septembre, il sera demandé conseil auprès d'un notaire pour l'aspect juridique et auprès des juristes de l'association des Maires.
- Ne serait-il pas plus judicieux de définir d'abord un projet avant de définir un bail, : la rédaction d'un cahier des charges, qui sera le fondement du bail, permettra en premier lieu de définir les exigences de la Commune qui s'imposeront à tout projet pourra ensuite être proposé.
- Il n'a pas été fait d'appel à projets, cela ne pourrait-il pas être fait : depuis 2016 chacun est invité à réfléchir sur le devenir du bâtiment, aucun projet élaboré n'a été proposé.
- Cette possibilité de bail à construction semble être une opportunité pour trouver le financement sans se démunir de ce patrimoine, le consensus étant de ne pas vendre.
- L'élaboration d'un cahier des charges permettra de verrouiller les conditions, c'est une carte à jouer, cela paraît plus judicieux et cela permet d'avancer.
- Il est question de démolir ce bâtiment qui a 300 ans d'histoire, ceci est contraire aux engagements de l'équipe de préserver le patrimoine : effectivement il y aura sans doute besoin de démolir. Le bâtiment actuel est en mauvais état, il ne répond plus aux normes d'isolation, parasismiques, de sécurité, d'accessibilité. Il pose des problèmes d'humidité permanente des murs enterrés, des

contraintes du poids des dalles et les murs porteurs intérieurs. Le réhabiliter coûterait nettement plus cher qu'une construction neuve et les contraintes font qu'il serait difficile de mettre en application un programme. Il est donc sans doute préférable de reconstruire du neuf en imposant de conserver le style architectural, à savoir conserver la forme du toit avec l'imitation des vieilles tuiles, des fenêtres à petits carreaux, du bois, de la pierre, un vieux crépi.

- A ce jour la Commune a encore la maîtrise de son PLU. En 2023, le PLU passera probablement intercommunal (PLUi). Les règles de constructibilité pourront être revues, la Commune n'en n'aura plus la maîtrise.
- Le bâtiment n'est pas en si mauvais état qu'on le dit : il n'a plus été possible de louer le logement en raison de l'état à la limite insalubre (humidité, suspicion de plomb dans les peintures), électricité et isolation.
- Un article est paru dernièrement dans la presse, annonçant un projet d'auberge pédagogique. Ceci pose question sur les sources d'information des journalistes. L'idée a été suggérée en groupe de travail, mais il n'y a absolument pas lieu de communiquer aujourd'hui sur ce qui n'est pas abouti par rapport aux processus de travail en cours.
- Les élus ont exprimé leur attachement à ce lieu, tous leurs regrets et toute leur difficulté à envisager la démolition du bâtiment, mais ils doivent faire des choix et aller de l'avant.
- Nous nous sommes engagés à la préservation du patrimoine, oui, l'état des lieux architectural opéré par le CAUE du département et les conditions règlementaires de renouvellement des baux de location ont révélés l'état insalubre et d'insécurité du bâtiment. Cet état a aussi pu être constaté par les membres du groupe de travail qui s'est rendu sur le site sur la demande du Maire. La dégradation du lieu en cinq ans nous a fait ajuster par obligation à une réflexion sur le devenir d'usage de ce patrimoine.

Le conseil municipal, par 16 voix « pour » et 1 voix « contre »

- ✚ APPROUVE la solution d'un bail à construction ;
- ✚ CHARGE Monsieur le Maire d'entreprendre toute démarche en vue de définir un projet et d'élaborer un bail à construction précisant les exigences de la Commune notamment sur le type d'activité, l'aspect architectural et l'aspect juridique, qui sera soumis à une nouvelle délibération du conseil municipal avant signature.

Le conseil municipal convient de se réunir le mardi 10 septembre en séance de travail.

La séance est levée à 21h00