

Procès-verbal – Séance ordinaire - Conseil Municipal de GRIGNOLS

Mardi 22 septembre 2020 à 19h00

Date de convocation du Conseil Municipal : 15 septembre 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-deux septembre, le Conseil Municipal de la commune de Grignols, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en son lieu habituel, sous la Présidence de Mme Françoise DUPIOL-TACH, Maire.

PRÉSENTS : Raphaël BERTRAM, Christian BEZOS, Lucienne BIES, Patrick CHAMINADE, Gaëlle CRISTOFARI, Françoise DUPIOL-TACH, Marylène GACHET, Léa GONZALEZ-REMACLE, Bernard JAYLES, Laurence LAPORTE, Geneviève NATUREL-ZANDVLIET, Pierre-Florian OUSTRY

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) : Michel CARRETEY qui a donné procuration à Patrick CHAMINADE, Solange DEGRUSON qui a donné procuration à Françoise DUPIOL-TACH, Nicolas LORENZON.

Secrétaire de Séance : Bernard JAYLES.

Projet SYNONIM-NEXITY – Résidence intergénérationnelle à vocation sociale

- M. Rémy RENEAU de la Sté Synonim présente le projet de résidence intergénérationnelle de Grignols :

Synonim est une filiale du Groupe Nexity basée à Bordeaux avec un champ d'intervention couvrant la Gironde, la Corrèze, la Dordogne, le Lot-et-Garonne et le Nord des Landes.

Synonim a vocation à faire de la promotion immobilière sur, entre autres, les pôles structurants et les pôles relais de la Gironde, présentant une certaine offre en commerces et services.

Ce maillage territorial permet de répondre aux besoins notamment des primo-accédants ou des séniors en fin de parcours résidentiel.

Forte de son engagement dans l'accompagnement des collectivités, la société SYNONIM est animée par la notion du « mieux vivre ensemble » et par le développement du parcours résidentiel.

Bénéficiant de tous les savoir-faire du Groupe Nexity ainsi que de son soutien financier, Synonim se veut une équipe resserrée d'une quinzaine de personnes, afin de conserver de la souplesse et de la réactivité pour être au plus près du terrain et répondre au plus vite aux attentes des acteurs avec lesquels elle travaille : collectivités, bailleurs sociaux, aménageurs, etc.

Nous développons actuellement des programmes de logements sociaux avec des partenaires bailleurs, dans le cadre de VEFA, tels que : Gironde Habitat, 3F, Clairisienne, Logévie, Mésolia Habitat, Dordogne Habitat.

Le projet et l'assiette foncière

	Bâtiment en R+1		
Nombre de logements	30 logements sociaux conventionnés		
Typologie	12 T2 45 m ²	14 T3 64 m ²	4 T4 79,90 m ²
Surface de Plancher	1900 m ² de surface de plancher		
Nombre de Stationnements	34 places		
Norme de construction	RT 2012-10% Label BEE+, par Prestaterrre		



Chantier éco-responsable :

Parce que la phase chantier impacte fortement l'environnement et les riverains, Nexity applique sur l'ensemble de ses chantiers résidentiels une charte « chantier éco-responsable ».

Elle poursuit deux objectifs :

- Développer l'acceptation du chantier par les riverains

Nous nous employons également à réduire les nuisances du chantier, comme le bruit, l'encombrement des rues ou la poussière.

Dans le cadre de cette démarche, les entreprises du chantier s'engagent à nos côtés à respecter le planning des tâches bruyantes, à limiter les poussières et à veiller à la propreté du chantier et de ses abords.

Nos chantiers éco-responsables participent au développement de filières économiques existantes et émergentes sur le territoire : recyclage, valorisation des déchets, économie circulaire,...

- Protéger l'environnement

La protection des sols, le tri et la valorisation des déchets, la propreté des chantiers et la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie sont essentiels pour préserver les ressources du territoire.

Stratégie de commercialisation :

Pour commercialiser les logements, nous passerons par le biais d'un bailleur social, qui achèterait en VEFA (Vente en l'État Future d'achèvement) l'ensemble des appartements qui composent notre projet. Ce partenariat avec des bailleurs sociaux locaux permet de garantir un niveau de prix qui soit le plus bas possible.

Lors d'une VEFA, l'acquéreur paie progressivement les logements selon l'avancée des travaux, à un niveau de prix convenu.

Les avantages de ce procédé sont :

- ✓ Une maîtrise des coûts de construction et d'exploitation,
- ✓ Un prix d'achat au m² HT qui soit le plus bas possible pour le bailleur social,
- ✓ Un loyer proposé aux futurs résidents au plus proche de leurs capacités financières et du marché sur la commune,
- ✓ Une gestion par un bailleur social.

Nous nous voulons provocateurs des choses pour répondre des besoins ressentis par l'ensemble des acteurs concernés par le projet : les élus, les collectivités, les bailleurs sociaux, la population locale, les associations et commerces, etc.

En effet, ce sont tous ces acteurs qui, ensemble, garantissent la pérennité du projet.

Ainsi, nous travaillerons étroitement non seulement avec vous, Mairie de Grignols et l'ensemble de vos services compétents, mais également avec le bailleur social, et ce tout au long du projet, dans le but que ce dernier corresponde au mieux aux attentes de chacun des acteurs : futurs résidents, collectivité, bailleur social.

2

Calendrier :

DATE	Evènement
SEPTEMBRE 2020	Signature de la Promesse Unilatérale de Vente
DECEMBRE 2020	Obtention de la lettre d'intention du bailleur social signifiant son intérêt pour nous accompagner sur le projet
MARS 2021	Dépôt du Permis de Construire
MAI 2021	Obtention du Permis de Construire
JUIN 2021	Signature du contrat de réservation avec le bailleur social
AOUT 2021	Purge du Permis de Construire
NOVEMBRE 2021	Acquisition du foncier
DECEMBRE 2021	Démarrage travaux et pose de la 1 ^{ère} pierre
MARS 2023	Livraison et inauguration

Offre Financière :

	Bâtiment en R+1
Nombre de logements	30
Surface de Plancher	1900 m ²
Nombre de stationnements	34 places
Offre financière globale	106 000 € Soit 20 € / m ² de foncier
Date de paiement	Novembre 2021

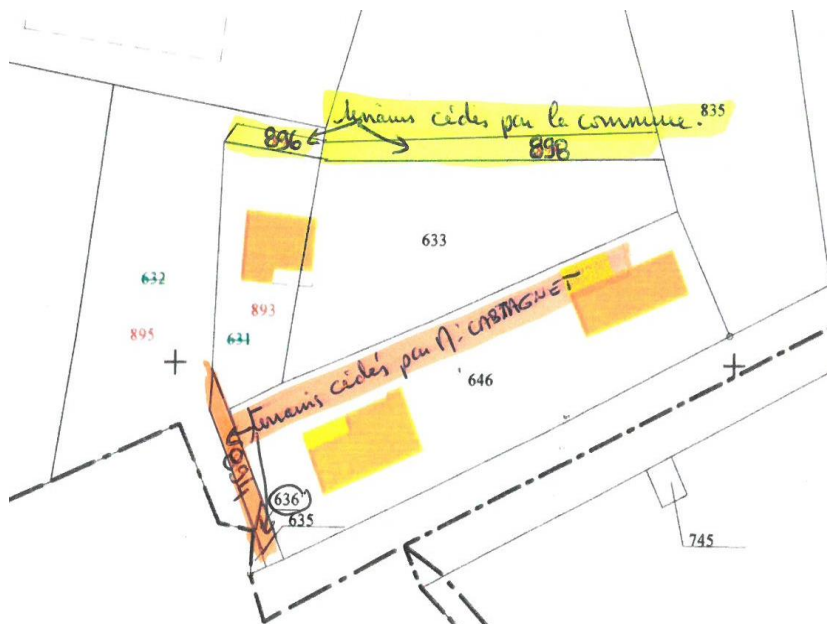
19h30 - Arrivée de Pierre-Florian OUSTRY.

A l'issue de cette présentation et l'échange avec les membres de l'assemblée, Madame le Maire remercie M. Rémy RENEAU et demande au conseil municipal de se prononcer sur ce projet.

Le Conseil municipal valide ce projet qui ne peut être que bénéfique pour la commune (augmentation de la population, maintien de l'école, des commerces). Ce projet va permettre d'augmenter l'offre de logements qui manque sur la commune. Madame le Maire précise qu'aujourd'hui 80 % de la population est éligible à un logement social.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés, autorise Madame le Maire à signer tous les documents nécessaires à ce projet aux conditions énumérées ci-dessus.

Délibération n° 52/2020



Toujours dans le cadre de ce projet, Madame le Maire rappelle, qu'il a été procédé à un échange de terrain avec la famille CASTAGNET afin de créer la voie d'accès à ce projet ainsi que celui d'Ages et Vie. Une délibération avait été prise ne ce sens lors de la dernière mandature en décembre 2019. Cependant il convient de modifier cette délibération sur laquelle un numéro de parcelle a été omis et reformuler les conditions de cession, à savoir :

- Cession par les consorts CASTAGNET à la commune des parcelles : F894 (71 m²) – F636 (33 m²)
- Cession par la commune de GRIGNOLS aux consorts CASTAGNET des parcelles : F896 (52 m²) et F898 (226 m²).

- Cession pour l'euro symbolique et prise en charge par la commune des frais de notaire qui s'élèvent à 250.00 € et estimation des parcelles à 100.00 € au titre de la publication foncière.

- Prise en charge également par la commune des frais de géomètre.

Le Conseil Municipal valide cette nouvelle délibération.

Délibération n° 51/2020

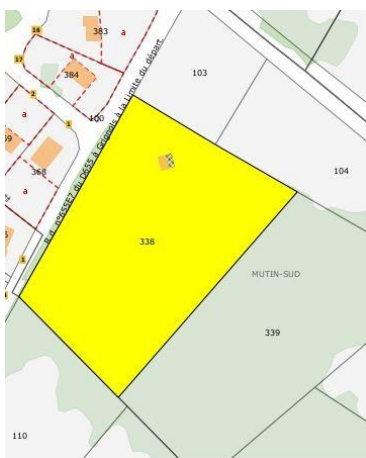
Aire Naturelle de Camping – Projet Aire camping-car

Madame le Maire retrace l'historique de l'aire naturelle de camping. Cette aire n'est plus utilisée depuis quelques décennies. Plusieurs projets privés de résidences de loisirs n'ont jamais abouti, soit par manque de financement ou à cause de conditions de gestion trop drastiques.

Lucienne BIES lors de la dernière mandature a contacté quelques sociétés spécialisées dans les campings et résidences de loisirs ; cependant celles-ci ne sont pas intéressées car la superficie du site n'est pas assez importante.

De plus, sans projet concret pour ce site, il est avéré que cette zone réservée à l'aménagement touristique sera supprimée dans le prochain PLUI.

En ce début d'année, un couple de Grignolais, M. GUIMARAES et Mme LÉGLISE, a apporté un projet d'aire de camping-car sur cette zone. Le projet consiste d'une part à la création de 10 aires de camping-car et l'installation de leur roulotte pour vivre sur place et ainsi gérer cet équipement.



L'opération consiste à céder uniquement la parcelle G 338 d'une superficie de 11 327 m² viabilisée (eau, assainissement collectif et électricité) pour un montant de 50 000.00 € ; le reste des parcelles (bois et terrain agricole) resterait propriété de la commune.

Madame le Maire précise que ce projet répond à une demande. En effet de nombreux camping caristes s'arrêtent régulièrement sur notre commune à la recherche d'un emplacement pour y passer la nuit. De plus, M. GUIMARAES et Mme LÉGLISE ont une parfaite connaissance de ce type de loisirs pour le pratiquer eux-mêmes.

Madame le Maire demande au conseil municipal de se prononcer sur cette cession.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, valide cette cession pour mener à bien le projet de M. GUIMARAES et Mme

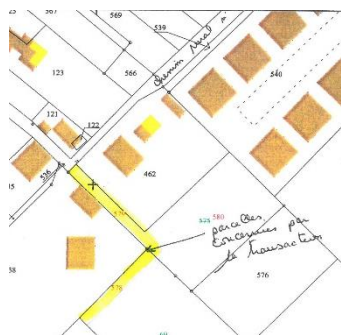
LÉGLISE et autorise Madame le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette transaction.

Délibération n° 53/2020

Acquisition par la commune de parcelles de terrains pour réalisation d'une liaison douce – Résidence seniors / Maison de santé

Madame le Maire expose au Conseil Municipal, la nécessité d'acquérir des parcelles de terrain, lieu-dit Le Bourg Est, pour réaliser une liaison douce en prolongement du chemin rural n°8 du Bourg reliant la résidence senior à la maison de santé.

Pour ce faire, M. Jean-François TRESKOS a été sollicité pour la cession de terrains lui appartenant, nécessaires à ce projet.



M. Jean-François TRESKOS propose de céder pour l'euro symbolique les terrains cadastrés AC 578 d'une superficie de 150 m² et AC 579 d'une superficie de 186 m².

Les parcelles cédées peuvent être évaluées à 100.00 € pour les besoins de la publicité foncière ;

La vente à la commune se faisant moyennant un euro.

La commune prend en charge les frais afférant de la cession à la commune (SCP LATOURNERIE CHATAIGNER à BAZAS -33) ;

Les frais de géomètre (SCP ESCANDE à Langon - 33) étant aussi à la charge de la commune.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés,

- Valide l'acquisition des terrains AC 578 et AC 579 pour l'euro symbolique,
- Valide la prise en charge des frais de géomètre et de notaire par la commune de Grignols,
- Autorise Madame le Maire pour signer tous les documents nécessaires à cette transaction

Délibération n° 54/2020

SDEEG – Adhésion au groupement de commande pour l'exploitation des installations thermiques

Le SDEEG propose à toutes ses communes membres d'adhérer au groupement de commande pour l'exploitation des installations thermiques (fournitures et entretien). M. Patrick CHAMINADE précise que la commune adhère au groupement de commandes du SDEEG pour l'énergie électrique et le gaz.

Le SIPHEM nous conseille d'adhérer à ce groupement. Cette démarche ne sera opérationnelle que courant 2021, ce qui convient car le contrat de l'entreprise BADIE qui a installé la chaudière prévoit un an de maintenance.

L'adhésion de la commune est gratuite et permettra le moment venu de bénéficier de conseils et de tarifs adaptés à notre équipement.

Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à signer la convention d'adhésion avec le SDEEG.

Délibération n° 57/2020

Modification des statuts de la CDC du Bazadais

Ce point inscrit à l'ordre du jour du précédent conseil municipal avait été ajourné pour laisser le temps à la réflexion.

Le but de cette délibération étant de valider le retrait des statuts de la CDC du Bazadais de l'article 6 : « composition du bureau ».

Madame le Maire explique à l'assemblée qu'en demandant le retrait de cet article non obligatoire dans les statuts, le conseil communautaire a validé dans la foulée la modification de la composition du bureau. Le bureau était jusqu'alors composé de 15 membres : Président, Vice-présidents et représentants de communes de – 500 habitants, + 500 habitants, ... Lors du conseil communautaire a été actée la composition suivante : Présidente et Vice-présidents. Il est donc regrettable que les petites communes ne soient plus représentées au bureau. Cependant, après réflexion, il n'y a pas d'obstacle à délibérer favorablement au retrait de l'article composition du bureau des statuts de la CDC du Bazadais acté par le conseil communautaire.

Après échanges de point de vue, le conseil municipal valide à la majorité des membres présents et représentés (1 abstention et 13 voix POUR) le retrait de l'article « composition du bureau » des statuts de la CDC du BAZADAIS.

Délibération n° 55/2020

Validation du règlement intérieur du Conseil Municipal

Les membres du conseil municipal ont pris connaissance du projet du règlement intérieur du conseil municipal. Il n'y pas d'observation. Le règlement intérieur est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

Délibération n° 56/2020

Questions diverses

- **Laverie automatique** : La Sté PHOTOMATON propose d'installer sur le domaine public de la commune un kiosque de laverie automatique, même type de kiosque implanté sur les parkings de certaines grandes surfaces. Il s'agit d'une convention de 7 ans. La commune doit prévoir la dalle béton pour poser le kiosque et amener les réseaux. Pour ces frais engagés par la commune le Sté PHOTOMATON prévoit une aide financière d'un forfait de 3 000.00 €. L'installation de ce kiosque pourrait se faire sur la Place du Foirail, à proximité des sanitaires publics, emplacement pourvu de tous les réseaux (eau, assainissement, électricité). La Sté PHOTOMATON reverse à la commune 15 % du chiffre d'affaire du kiosque ; ce qui permet de couvrir les frais de fluides. Madame le Maire précise qu'il ne s'agit pas de faire des bénéficiaires mais de proposer un service à la population. Le Conseil Municipal approuve l'installation de ce kiosque. *Délibération 58/2020*

20h20 – départ de Léa GONZALEZ-REMACLE.

- **Associations** : Des distributeurs de solution hydroalcoolique ont été installés dans les salles communales mises à la disposition des associations. Les protocoles sanitaires ont été affichés. Il a été demandé aux associations de fournir leur protocole interne.

Madame le Maire précise que le concert organisé par la Banda, samedi 19 septembre avait reçu auparavant l'autorisation de la Préfecture. Un dispositif sanitaire avait été mis en place et tout à fait respecté. Le public était assis et il n'y avait pas de buvette.

- **PEPS TA VIE** : Une responsable de PEPS TA VIE dispensant des cours de YOGA a demandé de pouvoir utiliser une salle communale pour donner ses cours. S'agissant d'une organisation privée et non associative, Madame le Maire propose d'accéder à sa demande moyennant une participation financière. Le Conseil Municipal déterminera le montant de la participation lors d'une prochaine séance.

- **Gironde Habitat** : Les travaux vont commencer. Bernard JAYLES est convié à la réunion du 30 septembre pour la mise en place du chantier.

- **C.A.B.** : Suite à l'obtention de la Convention d'Aménagement de Bourg (C.A.B.) par le Département, le premier comité de pilotage (COFIL) a eu lieu ce jour en présence des services du Département – CAUE, GIRONDE RESSOURCES et CENTRE ROUTIER. La première mission est d'établir un cahier des charges pour recruter un bureau d'études ; l'objet de cette CAB étant la sécurisation des entrées de bourg, l'aménagement de voies douces, l'aménagement paysager des espaces verts,

- **Réunion des commissions** : Madame la Maire suggère aux délégués de réunir leur commission – Environnement pour l'aménagement des espaces verts, Culture pour les projets de la bibliothèque entre autres, travaux, etc...

- **Association des commerçants** : Pierre-Florian OUSTRY annonce sa démission du poste de Président de l'association des commerçants.

- Informations diverses :

→ Madame le Maire a réuni les maires de l'ancien canton pour débattre de sujets divers (mutualisation, besoin d'informations). A ce sujet, les maires ont demandé une rencontre avec les services de gendarmerie et du SDIS. Cette rencontre se fera le 19 octobre 2020 à 20h00 à la Mairie. De même, initiée par Monsieur le Président du Département, une réunion est prévue le 01 octobre à la salle des associations à GRIGNOLS pour présenter les services du Département aux élus du canton.

→ Le bulletin municipal a été distribué. Patrick CHAMINADE précise qu'un nouveau service de broyage des bois de taille est proposé aux habitants de Grignols. Ce service est gratuit et sera assuré et supervisé par les agents techniques.

L'ordre du jour étant épuisé, Madame le Maire lève la séance à 20h45.