



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE 7 MARS 2024

Affichage du 11 mars 2024

* * * * *

Convocation du Conseil municipal pour le jeudi 7 mars 2024 à 20 heures 30 minutes, adressée à chaque conseiller le 29 février 2024.

Ordre du jour

- 01 – Passage à la gestion en flux pour les droits de réservation des logements locatifs sociaux
- 02 – Règlement Budgétaire et Financier
- 03 – Débat d’Orientations Budgétaires
- 04 – Demande d’attribution du fonds de concours de la CAMVS pour les travaux de l’école Château Villard
- 05 – Convention temporaire d’occupation – courts extérieurs de tennis

* * * * *

L’an deux mil vingt-quatre, le 7 mars à vingt heures trente, le Conseil municipal, dûment convoqué, s’est réuni salle du Conseil à la Mairie de Boissise-le-Roi, sous la présidence de Mme CHAGNAT, Maire.

Étaient présents : Mme CHAGNAT, Mme DEBBABI, M. SEIGNANT, Mme THOMAS, M. BARREAU, Mme BONNET, M. CERVO, M. BEAUFUMÉ, M. BONGARS, M. FERNANDES, M. OUDOIRE, Mme PHILIPPE, Mme GLAVIER, M. BULICH, M. SANTOS, Mme POULAIN-DUFOUR, Mme MEDEIROS, Mme ROUSTEAU, Mme NABAIS-TOMÉ, Mme LIETAER, Mme RUELLE, Mme ROISNEAUX, M. BRIAND, Mme BAUDAIN.

Étaient excusés : M. MONIN (pouvoir à Mme ROUSTEAU), Mme PETOUX-VERGELIN (pouvoir à Mme DEBBABI).

Était absent : M. BÉLIEN.

Secrétaire de séance : M. BARREAU.

Le procès-verbal du Conseil municipal du 7 décembre 2023 est adopté à l’unanimité.

Décision municipale n° 01-2024 : Demande de subvention pour un montant de 880 180,45 € (28,53%) à la Préfecture de Seine-et-Marne dans le cadre de toutes les subventions de l’État pour les travaux de rénovation et d’agrandissement de l’école Château-Villard et des abords à Orgenoy.

* * * * *

Madame CHAGNAT présente Madame Paulien JOSEPH-JULIEN responsable du service habitat à la CAMVS venue expliquer le contexte de la gestion en flux du parc social communal en ouverture de la séance.

Présentation :

Sur Boissise-le-Roi il y a 234 logements locatifs sociaux (LLS) répartis entre 7 bailleurs dont 4 principaux qui feront l'objet des conventions de ce jour. A ce chiffre vont s'ajouter les logements qui sont en cours de finalisation à Orgenoy avec Trois Moulins Habitat (TMH).

La réforme de la gestion en flux a vu le jour il y a un an et demi et elle prend forme maintenant pour envisager la signature des conventions avec la commune.

Ses objectifs :

- Renforcer la fluidité des attributions de logements
- Faciliter les parcours résidentiels notamment les mutations (évolutions de la famille...)
- Favoriser la mixité sociale

Jusqu'à ce jour les attributions se faisaient sur la base de la gestion en stock. La Mairie bénéficiait d'un contingent lui permettant de proposer des candidats. Ce contingent dépendait des accords de garantie d'emprunts accordés en Conseil municipal lors de la construction des LLS. En contrepartie, 20% des LLS étaient attribués à la commune, et ces logements étaient « étiquetés » Mairie. Lorsque l'un de ces logements se libérait, le bailleur prévenait la commune qui proposait 3 candidats pour la commission d'attribution (cadre légal). Cette commission définissait quel candidat se verrait attribuer le logement.

Le système était assez rigide du fait que les logements étaient fléchés dès le début de l'opération pour les différents réservataires (20% commune, 30% Etat, Action Logement...).

Le passage à la gestion en flux entraîne le fait que la commune bénéficiera d'un pourcentage sur les logements qui vont se libérer sur le parc d'un bailleur, sans que ceux-ci soient fléchés directement. Ainsi sur les logements d'un programme 20% seront fléchés en direction de la commune. Cela permettra d'accéder à des biens dont la commune n'avait jamais à sa disposition car les locataires restaient ou selon les localisations ou les typologies, la commune n'avait jamais ce type de logement à disposition.

Cela permettra également de fluidifier le mode de fonctionnement. Lorsqu'un logement sera remis en location, le bailleur, selon la convention signée avec chaque réservataire, va orienter le logement vers l'un ou l'autre de ses partenaires afin de respecter le pourcentage de flux défini. La majorité des biens dans l'année sera fléchée vers les réservataires mais le bailleur pourra aussi en conserver pour lui afin de réaliser les mutations dont il a connaissance (modifications de la taille du logement, changement de lieu pour des raisons professionnelles...).

Madame THOMAS indique que cela permettra aussi de réaliser les relogements.

Madame JOSEPH-JULIEN indique qu'effectivement des opérations de relogement sont en cours dans le cadre du renouvellement urbain du Nord de Melun.

Une charte a été signée en ce sens, par laquelle les communes de la CAMVS s'engagent à prendre connaissance des dossiers des locataires pouvant avoir des liens familiaux ou professionnels afin de les reloger.

Il nous faut maintenant signer une nouvelle convention avec chaque bailleur présent sur le territoire communal. Ces conventions seront présentées au Conseil municipal de ce soir.

Madame THOMAS précise qu'il s'agit de conventions valables 3 ans. Durée renouvelable.

Madame BONNET demande si la durée de la convention est de la durée restante du prêt ou toujours de 3 ans ? Il lui est indiqué qu'elle sera de 3 ans mais renouvelables pour chaque période triennale.

Ce qui va compter dans la vie de cette convention, c'est le décompte des droits uniques. La commune démarre avec un stock et le décompte se fait au fil des ans.

De même, si un nouveau programme est construit, des droits sont ajoutés. Les calculs se refont à la hausse et à la baisse.

Le stock va se vider au fur et à mesure jusqu'à ce qu'un jour, s'il n'y a pas de programme neuf ou de nouvelle garantie d'emprunt, le stock soit vide.

A l'issue de la garantie d'emprunt, la commune n'aura plus de contingent sur ce programme sauf à cautionner un nouveau prêt.

Madame THOMAS indique que le stock ne va pas s'épuiser rapidement car il y a peu de turn-over.

Madame JOSEPH-JULIEN explique qu'il y a, lors de la création d'un programme, une réunion de premier peuplement organisée par la commune et la CAMVS avec l'ensemble des partenaires réservataires.

Madame CHAGNAT précise que cette réunion a eu lieu concernant le nouveau programme à l'entrée d'Orgenoy. Cette réunion permet d'expliquer le contexte des logements (localisation, services publics, transports...), afin que les réservataires qui ne sont pas sur le terrain, soient conscients du positionnement du programme (Orgenoy en l'espèce), pour orienter les candidats avec le bon profil.

Les conventions seront revues tous les 3 ans avec tous les réservataires.

Tous les ans, les bailleurs fourniront un bilan des logements proposés et des logements prévisionnels qu'ils souhaitent capter pour réaliser des mutations ou du relogement. Cela permettra d'avoir un suivi.

Ce dispositif est suivi par la CIL (Conférence Intercommunale du Logement coprésidée par la CAMVS et l'Etat) qui vérifiera les chiffres tous les ans pour s'assurer que la gestion en flux fonctionne bien pour le territoire.

Madame CHAGNAT remercie Madame JOSEPH-JULIEN pour sa présentation.

01 – PASSAGE A LA GESTION EN FLUX DES DROITS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Madame THOMAS reprend la parole et rappelle le contexte pour le vote, à savoir que, la commune bénéficie de droits de réservation de logements locatifs sociaux sur lesquels elle propose des candidats, en contrepartie de la garantie financière des emprunts des bailleurs Polylogis-TMH, Habitat 77, Essonne Habitat et Clésence. Ces droits étaient jusqu'à présent gérés « en stock », c'est-à-dire par l'identification précise de chaque logement.

La loi Elan prévoit la généralisation de la gestion « en flux » de ces droits de réservation. Dans ce mode de gestion, tout logement social peut être proposé par l'organisme bailleur à tout réservataire, en fonction des besoins que ce dernier aura défini en amont. Ce système, qui conduit à supprimer le lien direct entre la réservation et un logement identifié, vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du peuplement du parc social et répondre à la forte tension existante sur le parc social.

Une nouvelle convention de réservation est obligatoirement signée par chaque bailleur et la commune. Cette convention doit être signée à l'échelle du territoire communal. Elle précise les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations de logements locatifs sociaux et met fin aux précédentes conventions de gestion « en stock ».

La commune disposera dorénavant d'une part du flux annuel des logements libérés exprimée en pourcentage qui ne peut dépasser 20 %. Par ailleurs, les conventions déterminent le nombre de droit de réservation dont dispose la commune et qui a été calculé en tenant compte des conventions « en stock ».

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver les conventions bilatérales définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux et d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer ces conventions et leurs éventuels avenants.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et en particulier l'article L. 441-1;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique modifiée ;

VU le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux

VU le projet de convention de réservation de logements entre la Commune de Boissise-le-Roi et le bailleur Polylogis-TMH annexé à la présente délibération ;

VU le projet de convention de réservation de logements entre la Commune de Boissise-le-Roi et le bailleur Clésence annexé à la présente délibération ;

VU le projet de convention de réservation de logements entre la Commune de Boissise-le-Roi et le bailleur Habitat 77 annexé à la présente délibération ;

VU le projet de convention de réservation de logements entre la Commune de Boissise-le-Roi et le bailleur Essonne Habitat annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de conclure une convention de réservation en flux des logements sociaux avec chaque bailleur présent sur le territoire communal

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE d'approuver les termes des conventions définissant les règles applicables aux réservations en flux des logements locatifs sociaux relevant du contingent de la commune Boissise-le-Roi ;

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer ces conventions et leurs éventuels avenants.

* * * * *

02 – REGLEMENT BUDGÉTAIRE ET FINANCIER

Monsieur CERVO rappelle que la commune de Boissise-le-Roi s'est engagée à adopter le référentiel budgétaire et comptable M57 au 1er janvier 2024.

Cette démarche nécessite de modifier la conduite et la documentation de certaines procédures internes.

Le Règlement Budgétaire et Financier a été présenté en commission des finances le 26 février 2024.

La rédaction d'un Règlement Budgétaire et Financier a pour premier objectif de rappeler au sein d'un document unique les règles budgétaires, comptables et financières qui s'imposent au quotidien dans la préparation des actes administratifs.

Ce document a pour objet :

- de décrire les procédures de la collectivité, de les faire connaître avec exactitude et se donne pour objectif de les suivre le plus précisément possible ;
- de créer un référentiel commun et une culture de gestion que les directions et les services de la collectivité se sont appropriés ;
- de rappeler les normes et respecter le principe de permanence des méthodes ;

Le Règlement Budgétaire et Financier comporte 6 parties :

Première partie : Le Cadre Budgétaire

Seconde partie : L'Exécution Budgétaire

Troisième partie : Les Régies

Quatrième partie : La Gestion Pluriannuelle

Cinquième partie : Les Provisions

Sixième partie : l'Actif et le Passif

Les mises à jour du Règlement Budgétaire et Financier feront l'objet d'une délibération.

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur CERVO,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

ADOpte le Règlement Budgétaire et Financier joint en annexe de la présente délibération, à partir de l'exercice 2024.

* * * * *

03 – DÉBAT D'ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

Monsieur CERVO rappelle que, dans les communes de plus de 3 500 habitants, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure de la gestion de la dette, doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les deux mois précédant l'examen du budget.

Ce rapport donne lieu à un Débat sur les Orientations Budgétaires (DOB) au sein de l'assemblée délibérante dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la collectivité.

Le DOB représente une étape importante dans la procédure budgétaire de la ville. Il doit permettre d'informer les élus sur la situation économique et financière de la collectivité afin d'éclairer leurs choix lors du vote du budget primitif.

Monsieur CERVO donne lecture du Rapport d'Orientations Budgétaires 2024 joint en annexe, qui a été présenté en Commission Finances le 26 février 2024.

Il indique une baisse de la DMTO de 30% annoncée par le Département.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal de prendre acte de la tenue du débat d'orientations budgétaires et de l'existence du rapport sur la base duquel s'est tenu ce débat.

Monsieur BRIAND souhaite faire des remarques :

Il souligne la bonne évolution de ce rapport car il a été tenu compte des observations qu'ils ont faites l'an dernier. Ainsi le document est passé de 9, à 11 puis 14 et maintenant 18 pages.

Cela reste insuffisant sachant que sur les quatre pages en plus deux pages viennent de l'Etat.

Il relève une amélioration de la présentation avec des tableaux qui sont plus lisibles et qui s'étoffent à la lumière de leurs observations. Toutefois dans les autres communes ce DOB fait 25 pages.

Sur le fond, il faut craindre le coût de l'énergie créant une augmentation assez conséquente des dépenses générales. Les autres variations sont liées au nombre d'habitants qui augmente progressivement. Ce qui aide la commune, c'est la vente des terrains des dents creuses.

Madame CHAGNAT indique qu'il y a erreur de sa part car il s'agit de la vente des terrains de la phase

1A de la ZAC et non des dents creuses.

En investissement, il relève l'importance du chapitre lié à Château Villard du fait de l'arrivée de nouveaux habitants.

L'Etat demande de faire des économies en énergie et il donne des objectifs d'évolution des dépenses réelles de fonctionnement pour s'assurer la contribution des collectivités sur l'effort de ralentissement du déficit public avec la création d'un haut conseil des finances publiques locales pour suivre la mise en œuvre de cet objectif.

De gros investissements qui vont entraîner des économies sont prévus dans l'avenir, à compter de 2025.

Il souligne que l'endettement est faible et se demande pourquoi la commune n'a pas commencé plus tôt à souscrire des emprunts en plus.

Sur la forme du rapport, il a constaté que l'encours de la dette a été complété avec les comparatifs d'autres communes proches ou de la même strate, suite à ses observations avec des communes avoisinantes ou de même strate.

Toutefois il manque la comparaison au niveau régional et l'évolution malgré ses observations de l'an dernier. Il manque une analyse rétrospective et comparative sur notre strate communale de la gestion financière de la commune sur les dépenses de fonctionnement.

Il manque une analyse des charges et des recettes réelles de fonctionnement et il y a un manque de recul et d'antériorité avec l'année 2019 (avant COVID), malgré sa précédente remarque, pas seulement sur 2020 et 2021.

Même chose sur l'évolution des niveaux d'épargne, dépenses, ressources d'investissement.

Suite à ses demandes répétées s'agissant du Plan Pluriannuel d'Investissement, il indique voir apparaître un échéancier prévisionnel mais celui-ci est encore succinct et insuffisant.

Il rappelle que c'est un outil de priorisation et de planification des actions de la collectivité sur plusieurs années. Sous la forme d'un tableau détaillé qui permet d'avoir une vision prospective et une lisibilité accrue sur les engagements de la collectivité et du suivi de leur mise en œuvre.

Compte tenu des aléas rencontrés et des changements de priorisation, il est à réactualiser d'année en année.

Il indique une progression mais qu'il faut encore faire un effort.

Il résume en indiquant que les gros investissements vont entraîner des économies d'énergie alors que le niveau d'endettement pose question, il trouve donc la gestion frileuse. Il précise que le rapport a progressé au niveau de la rédaction suite à leurs observations faites d'années en années.

Ils s'abstiendront au niveau du vote.

Madame CHAGNAT rappelle que l'on ne juge pas la qualité d'un DOB à son nombre de pages mais à son contenu.

De plus, elle précise que des études pour les travaux à Château Villard ont été menées avec une projection sur l'enfance et la petite enfance depuis septembre 2021 ce qui prend du temps. Il y a des procédures à respecter et la commune ne peut pas faire ce qu'elle veut en matière de marchés publics. Mais les travaux vont se dérouler dans de bonnes conditions avec un très beau projet pour l'école Château Villard et pour les abords de l'école.

Madame THOMAS demande si la baisse du fonds départemental est identique pour les communes de plus de 5000 habitants ? Madame CHAGNAT indique qu'il s'agit de recettes du Département que celui-ci redistribue et comme leurs recettes ont baissé de 30%, tous subissent la même baisse, ce n'est pas lié au nombre d'habitants.

VU les articles L 2312-1, L 3312-1, L 4311-1 et L 5211-26 du Code Général des Collectivités Territoriales,

ENTENDU le rapport présenté par Monsieur CERVO sur les orientations budgétaires 2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (2 abstentions de Madame BAUDAIN et Monsieur BRIAND),

DÉCIDE de prendre acte de la tenue du débat sur les orientations budgétaires de la commune pour l'exercice 2024 sur la base du rapport des orientations budgétaires ci-annexé.

* * * * *

04 – DEMANDE D'ATTRIBUTION DU FONDS DE CONCOURS DE LA CAMVS POUR LES TRAVAUX DE L'ÉCOLE CHÂTEAU VILLARD

La communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) a adopté un règlement d'attribution des fonds de concours, dans le cadre de l'adoption du Pacte Financier et Fiscal 2020-2024, au profit des communes membres.

L'enveloppe allouée, soit 3,2M€, est répartie entre les communes au prorata de la population DGF 2021, soit un montant de 92 000 € pour Boissise-le-Roi, pour l'ensemble du mandat.

Ces fonds de concours en investissement, peuvent financer les opérations de construction, de réhabilitation ou d'acquisition relatives à l'équipement.

Madame CHAGNAT rappelle au Conseil municipal la délibération du 17 février 2022, concernant la candidature de la commune auprès du Département pour l'élaboration d'un Fonds d'Aménagement Communal (FAC). Elle rappelle aussi la délibération du 7 décembre 2023 par laquelle ce projet a été inscrit dans le CRTE de la CAMVS, ainsi que la décision municipale 2024-01 présentée en début de séance.

Ces délibérations et décisions ont été prises dans le cadre des travaux d'agrandissement et de rénovation de l'école Château Villard et des abords.

Dans le cadre de ce dossier de travaux dont le montant est estimé à 3 700 000 € HT, il est proposé au conseil municipal de solliciter un fonds de concours pour cette opération pour un montant de 92 000€.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le règlement d'attribution des fonds de concours « mandat 2020-2026 » au profit des communes membres ;

CONSIDÉRANT que l'enveloppe allouée, soit 3,2M€, est répartie entre les communes au prorata de la population DGF 2021, soit un montant de 92 000 € pour Boissise-le-Roi, pour l'ensemble du mandat ;

CONSIDÉRANT que les fonds de concours en investissement peuvent financer les opérations de construction, de réhabilitation ou d'acquisition relatives à l'équipement.

CONSIDÉRANT qu'une opération a été identifiée pour l'exercice 2024 sur notre commune, à savoir la rénovation et l'agrandissement de l'école Château Villard et des abords pour un montant de travaux estimé à 3 700 000 € HT.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DÉCIDE de solliciter auprès de la CAMVS un fonds de concours d'un montant total de 92 000 €,

AUTORISE Madame le Maire, ou son représentant, à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer les documents afférents.

05 – CONVENTION TEMPORAIRE D'OCCUPATION – COURTS EXTÉRIEURS DE TENNIS

Suite à la réfection des courts de tennis extérieurs, il est proposé, comme pour tous les équipements sportifs, de signer une convention temporaire d'occupation de cette installation avec le club de tennis, la précédente convention étant caduque.

Celle-ci est mise en place pour 6 ans avec obligation pour l'Association de maintenir en bon état les équipements.

ENTENDU le rapport de Monsieur SANTOS,

VU la convention temporaire d'occupation proposée,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

AUTORISE Madame le Maire à signer la convention d'occupation proposée avec le club de tennis.

* * * * *

Questions orales posées par Monsieur BRIAND (2 Villages, 1 Commune) :

- Quand débiteront les différents travaux d'urbanisation des 4 dents creuses ?

Réponse de Madame CHAGNAT : Aucune date n'a été définie à ce jour.

- Quel est l'avancement de la ZAC d'Orgenoy-Est avec la tranche 1B ?

Réponse de Madame CHAGNAT : les échanges entre les aménageurs et la commune se poursuivent.

* * * * *

L'ordre du jour du Conseil municipal étant épuisé, la séance est levée à 21h40.

Le secrétaire de séance,


Jean-Jacques BARREAU

Le Maire,


Véronique CHAGNAT