

## Café Citoyens

### Consultation sur le devenir de la ruine, 30 rue du Nord (en face de l'épicerie)

> partage des réflexions municipales et consultation des habitants  
samedi 15 mars 2025 à 10h - salle commune (mairie)

> 22 participants (compte-rendu : Lisa Matz)

#### RAPPEL DU CONTEXTE

- printemps 2023 : signalement de fissures et risques encourus par la ruine du 30 rue du Nord par le voisin mitoyen
- mairie : demande d'expertise > Préfecture : injonction de déclaration de mise en péril imminent
- mairie : affichage de l'arrêté de mise en péril imminent + mise en sécurité de la ruine (fermeture de l'accès avec barrières) > la mairie adresse une demande de sécurisation du bâtiment au propriétaire (sous tutelle, non solvable)

> La mairie doit se substituer au propriétaire pour toute intervention pour assurer la sécurité du bâtiment.

#### LES DÉMARCHES EFFECTUÉES PAR LA MAIRIE

A / La mairie a demandé différents devis, selon les options :

##### 1. démolition

- maintien du mur mitoyen, avec remblai + débarras des gravats : env.65 000 euros HT
- maintien du mur mitoyen (avec possibilité de contrefort) + remblai du sous-sol avec gravats : environ 50 000 euros HT

##### 2. sécurisation a minima

- sécurisation avec cristallisation du tour du bâtiment : 65 000 euros HT

##### 3. sécurisation a maxima

- sécurisation avec charpente + toit + planchers (3) : 80 000 euros HT

> Les 3 options sont à perte pour la mairie, non prévues au budget.

B / La mairie s'est rapprochée du propriétaire et a acquis le bien en janvier 2025 pour 5 000 euros en l'état.

Le bien comprend 1 cave, 1 étage possible (55 m2 par niveau), 1 compteur d'eau (fermé), 1 compteur d'électricité (fermé) ; le bien ne dispose pas de terrain, ni de place de stationnement propre (mais il y a un garage).

Désormais, la mairie doit faire les choix les plus pertinents, du point de vue financier :

- en fonction du budget municipal (non voté) : tout investissement pèsera sur les autres postes budgétaires de la commune (projet chaudière,..)
- en fonction de sa capacité d'endettement : quelle est sa réelle capacité d'emprunt ?

## ÉTUDE DES POSSIBILITÉS PAR LA MAIRIE

3 options se présentent à la mairie (voir document PDF) :

### 1. Vente en l'état

- avec "obligation de faire" à un acheteur "capable de" : vente en priorité à un acheteur connu de la mairie, avec des compétences artisan > avec une clause spéciale dans le contrat de vente + délai de mise en œuvre spécifié (vérifier la validité juridique d'une telle clause).

### 2. Démolition + nouveau projet (coût de la démolition jugé trop élevé)

### 3. Sécurisation pour revente OU réhabilitation (logements sociaux = besoin réel de logements sur la commune)

- revente : prévoir environ 100 000 euros (à confirmer)
- réhabilitation : projet de logements sociaux ou de lieu de stockage pour des artisans.

> Intervention de Roland, maçon et couvreur : après visite du bâtiment, l'option remblai du sous-sol avec les gravats n'est pas envisageable car le trou est peu profond et n'utilisera pas toutes les pierres et gravats. Il trouve dommage pour la commune de démolir le bâtiment à un tel coût.

Les poutres sur la moitié du bâtiment maintiennent la maison.

Il ajoute qu'une partie de la charpente est récupérable, qu'il est possible de refaire le toit et le 1er étage, que les ouvertures peuvent être fermées (avec des planches). Il est possible de créer une terrasse (ou ½ terrasse) sur le toit, de stationner un véhicule dans la cave (en bas).

Bien que le bâtiment soit dans le périmètre de la Commanderie, l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) conseille mais ne peut pas interdire.

> Dans l'immédiat, il faut nettoyer le sol pour enlever les fientes de pigeons.

Selon lui, ce sont les travaux a minima pour lever la mise en péril.

> **L'objectif premier de la mairie** est de lever la mise en péril, et ainsi d'enlever les barrières et de remettre la circulation du village en route.

> La mairie demande à Roland de chiffrer les travaux qu'il a présentés.

> Elle va se renseigner pour savoir comment lever effectivement cette mise en péril et sous quel délai.

> La mairie doit s'assurer que les mesures qu'elle va prendre sont bien comprises et acceptées par le voisin mitoyen et répondent pleinement à sa demande d'action et de sécurisation.

> **Dans le même temps**, la mairie souhaiterait régler le dossier de ce bâtiment pendant son mandat, mais sera probablement obligée d'emprunter pour cela. Comment échapper à un emprunt (envisageable si inférieur à 100 000 euros) ?

- Elle a sollicité des sociétés de constructeurs-bailleurs (SOLIHA) qui peuvent assurer les travaux et toucher en conséquence les loyers (bailleur sur 30 ans). A charge pour la mairie de participer aux travaux à hauteur de 50 000 euros, sans récupérer aucun loyer sur la durée du bail > le projet est considéré comme trop cher pour les sociétés de constructeurs-bailleurs sollicitées.
- La mairie pourrait bénéficier de subventions publiques qui pourraient couvrir entre 20% et 50% maximum des dépenses engagées, d'où l'intérêt de l'achat de cette ruine.

> Intervention de Cathy : la mairie pourrait-elle vendre le bâtiment en l'état à 1 euro symbolique ? Elle aiderait ainsi le futur acquéreur dans son projet et pourrait refermer ce dossier complexe ? Le coût réel de ce bâtiment est très élevé : achat, temps, énergie, soucis..depuis près de 2 ans.

Question de la validité juridique de cette proposition.

> Intervention de Nathalie : ce dossier va s'inscrire dans un temps long, peut-être est-il souhaitable d'envisager les travaux par étapes ?

> Intervention de Catherine : elle rappelle que la commune s'est engagée dans de lourds travaux au théâtre de la Commanderie ; elle estime qu'un projet de réhabilitation (pour des logements) serait à la fois utile et éthique, et engendrerait à terme des recettes pour la commune ; un projet de nouveau service communal (laverie, salle de danse, tiers-lieu...) aurait aussi une valeur éthique mais avec peu de recettes (voire sans).

## **EXPRESSION DES OPINIONS DES PARTICIPANTS**

- La démolition est trop chère, la remise hors d'eau est prioritaire.
- La remise hors d'eau est plus importante et permettrait une temporisation sans pression pour la mairie, le dossier ne serait plus en péril mais en attente de l'étape suivante.
- La priorité est de lever les problèmes de sécurité, de la mettre hors d'eau et hors d'air et de chercher des subventions.
- Ce serait dommage de démolir cette maison, ça représente du travail, un patrimoine.. Le temps d'une mairie est un temps long.
- La sécurisation est prioritaire. Quelles subventions la mairie peut-elle avoir pour construire des logements sociaux ?
- La sécurisation est prioritaire. La mairie pourrait faire un appel d'offres aux artisans locaux pour reconstruire la maison, avec des matériaux moins chers ?
- Le projet final dépendra de la capacité de financement de la mairie. Dans un premier temps, il faut la sécuriser.
- La proposition de Roland d'une sécurisation a minima est rassurante. C'est la solution la plus raisonnable, il ne faut pas la démolir.
- Et si chaque habitant donnait 50 euros à la mairie ?
- Démolition, coût, perspectives ?
- Je suis pour la démolition, pour se débarrasser du problème !
- Je suis pour la sécurisation et la réhabilitation en logements. Attention, des véhicules s'engagent dans la rue barrée, il faudrait revoir la signalisation !
- Il faut faire attention au voisinage, selon les options qui seront retenues.
- Je suis contre la démolition, des logements sont bien plus intéressants qu'une place et des fleurs !
- Je suis pour une sécurisation a minima avec une revente par la suite.
- Je suis venue à cette réunion en pensant démolition et nouveaux projets ; je la quitte en pensant sécurisation et réhabilitation.
- Il s'agit d'un dossier complexe, je suis plutôt favorable à une démolition et m'inquiète du fait de laisser ce dossier à la prochaine mandature.

- Il faut prendre en compte le temps long, cet achat est une occasion pour la commune d'avoir un nouveau bien communal.
- Je suis contre la démolition et imagine la création d'un lavomatique et/ou douches publiques pour les festivaliers de l'été de Vaour (message transmis par Jérôme à Damien, participant )

#### **QUESTIONS / INFORMATIONS DIVERSES**

- Annonce des Portes ouvertes de la SICA, mercredi 19 mars à partir de 14h
- Annonce Petite cantine au Café Atmosphère, mercredi 19 mars à 12h30 (cassoulet)
- Il serait souhaitable qu'il y ait une consultation des habitants sur le budget municipal avant qu'il soit voté (Gérard) > réponse : la finalisation du budget est en cours, ce ne sera pas possible cette année (Catherine)