



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

MONTBAZON

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL du 13 septembre 2021

L'an deux mille vingt-et-un, le treize septembre à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à l'Espace Atout-Cœur, en séance publique, sous la présidence de Mme Sylvie GINER, Maire.

Étaient présents :

Mme Sylvie GINER, Mme Nancy TEXIER, M. Olivier COLAS-BARA, Mme Béatrice TILLIER, M. Eric RIVAL, Mme Nathia PENNETIER, Mme Brigitte FONTENAY, M. Jean-François MARIN, M. Ivan RABOUIN, Mme Alexandra VIDAL, M. Martin GUIMARD, M. Jérémy ARCHAMBAULT, Mme Lysiane OLIVIER, M. Anthony LAREZE, Mme Laure SARAMANDIF, M. Alexandre CHARDON, Mme Aline BEAUDEAU, M. Christophe HOLUIGUE, Mme Nicole LE STRAT, M. Daniel DARNIS, Mme Béatrice FACHE, M. Frédéric BONTOUX, M. Jean-Jacques BRUN.

Étaient absents représentés :

M. Olivier DARFEUILLE a donné pouvoir à Mme Nathia PENNETIER
Mme Kamilia HACHICHE a donné pouvoir à Mme Béatrice TILLIER
Mme Jessica MORON a donné pouvoir à M. Frédéric BONTOUX

Était absente :

Mme Sandrine TALLARON.

M. Olivier COLAS-BARA a été élu Secrétaire de Séance.

Mme GINER, le Maire, ouvre la séance du Conseil Municipal à 20 heures 00, procède à l'appel nominal des élus et constate que le quorum est atteint.

ORDRE DU JOUR

Sommaire du Conseil Municipal

01. Effondrement du coteau – décembre 2019 : choix du scénario pour la sécurisation du coteau

QUESTIONS DIVERSES

1. EFFONDREMENT DU COTEAU : CHOIX DU SCENARIO POUR LA SECURISATION DU COTEAU

Rapporteur : Mme le Maire

Mme le Maire présente M. Damien LAMOTTE, Directeur départemental des territoires d'Indre-et-Loire, qui est autorisé à intervenir en séance en tant qu'expert pour répondre aux questions des Conseillers municipaux. Elle tient à le remercier pour sa présence.

EXPOSE DES MOTIFS

Il est rappelé qu'une partie du coteau de la forteresse s'est effondrée en décembre 2019.

Après un premier effondrement du coteau situé au centre de la ville de Montbazon, survenu dans la nuit du vendredi 13 au samedi 14 décembre 2019, un second glissement de terrain plus massif s'est produit le même jour dans la soirée.

Un périmètre de sécurité a été établi du 44 au 58 rue des Moulins, ainsi qu'une partie du site de la forteresse (halle).

Les habitants des maisons touchées par cet effondrement, situées aux n° 48, 50, 52 et 54 de la rue des moulins, ont alors été évacués.

Depuis cet évènement, les propriétaires n'ont pas pu rejoindre leurs habitations en raison des risques encourus, le coteau demeurant fragile, les constructions étant globalement fortement endommagées et inhabitables.

Les services de l'Etat ont déclaré que les charges supportées par les propriétaires pour leur relogement temporaire pouvaient être prise en charge par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), appelé Fonds Barnier. A ce titre, la Commune de MONTBAZON avance depuis l'incident les sommes dédiées au remboursement des frais de relogement des sinistrés, des frais qui sont remboursés à 100 % par le Fonds Barnier. Un premier remboursement d'un montant de 16 157€ est déjà intervenu, un second d'un montant de 26 180€ doit intervenir pour la période septembre 2020/juillet 2021 et un troisième dossier doit être monté afin de bénéficier dans les plus brefs délais d'un nouveau remboursement pour couvrir la période à venir.

Afin de pouvoir éviter tout nouvel effondrement et consolider la partie touchée par cet incident de décembre 2019, deux scénarios techniques ont été élaborés et présentés par l'Etat :

⇒ Un premier scénario consiste à sécuriser la zone d'éboulement avec l'acquisition des biens par la Commune, la démolition, suivie de travaux pour conforter le coteau.

⇒ Un second scénario ayant pour perspective de maintenir et sécuriser les habitations présentes en pied de coteau, sans acquisition et des travaux de confortement du coteau plus conséquents.

Dans ces deux scénarios, l'achat et la démolition de deux bâtiments (n°56 et 58) demeurent nécessaires pour permettre l'accès à l'éboulis et l'évacuation des gravats et sont pris en charge à 50 % par le Fonds Barnier.

De même, quelle que soit l'option retenue, les travaux de confortement ne seront financés que partiellement (50%) par le Fonds Barnier. Une somme sera donc laissée à la charge des propriétaires concernés par le sinistre (Forteresse et habitants des maisons du n°48 au n°58 de la rue des Moulins).

⇒ Scénario n° 1 : avec acquisition de l'ensemble des habitations par la Commune

- Acquisition des biens n° 48, 50, 52, 54, 56 et 58 rue des Moulins
- Démolition des biens
- Travaux de protection sur le coteau :
 - o Talutage des remblais (partie haute coteau)
 - o Purge-déroctage des éléments instables (coteau-flancs)
 - o Posé de revêtement grillagé + réparation des ouvrages en paroi
 - o Evacuation de l'éboulis et création de l'accès pour les engins par le n°56
 - o Sécurisation finale des enjeux restants
 - o Construction d'un mur rue des moulins

Evaluation financière selon les services de l'Etat :

		Dépenses (TVA incluse)	Indemnités assurantielles	Financement Etat *	Reste à charge	
					Commune	Riverains
Acquisition des biens	Acquisition de l'ensemble des biens	984 900 €	120 609 €	864 291 €	0 €	
	Frais de notaire	17 936 €		2 943 €	14 993 €	
	Frais de débours	3 600 €			3 600 €	
Travaux	Démolition des biens	150 480 €		150 085 €	395 €	
	Travaux de protection	731 400 €		574 729 €	41 671 €	115 000 €
	Construction du mur	12 600 €		12 567 €	33 €	
TOTAUX		1 900 916 €	120 609 €	1 604 615 €	60 692 €	115 000 €

* financement Etat : FPRNM+DETR+DRAC

Précisions :

- Frais d'AMO et de MOE estimés à 15% du montant des travaux de protection prévus, subventionnés à 50% par le fonds Barnier.
- Signature d'un protocole transactionnel qui sera préalablement signé avec les sinistrés définissant la répartition du reste à charge et les engageant à ne rechercher la responsabilité ni de l'Etat, ni de la Commune.
- Prévoir une étude globale à la charge de la commune sur l'ensemble du coteau en phase 3 financée à 50% par l'Etat.

➔ **Scénario 2 : avec acquisition des habitations du 56 et 58 uniquement par la Commune**

- Acquisition des biens n°56 et 58 rue des moulins
- Confortement ou renforcement des cavités en pied de coteau (pose de piliers de renfort, comblement par injection de coulis)
- Purgés-déroctage des éléments instables
- Ancrage de la masse instable
- Paroi clouée en tête de coteau
- Evacuation des éboulis et création de l'accès pour les engins par le n°56 et portion n°54
- Sécurisation finale des avoisinants

Evaluation financière selon les services de l'Etat:

		Dépenses (TVA incluse)	Financement Etat (FPRNM + DETR + DRAC)	Reste à charge pour les Riverains
				Total
Travaux	Acquisition foncière n°56 et 58	101 900 €	101 900 €	/
	Frais de notaire	3 724 €	611 €	3 113 €
	Frais de débours	1 200 €		1 200 €
	Démolition des biens n°56 et 58	60 120 €	59 962 €	158 €
	Travaux de protection sur le coteau	996 000 €	728 384 €	276 616 €
TOTAUX		1 162 944 €	890 857 €	281 087 €

Pour bénéficier de la subvention ETECT (Études et Travaux ou Équipements de prévention ou de protection contre les risques naturels à l'attention des Collectivités Territoriales) pour un financement à 50 % des études et travaux par le Fonds Barnier, un portage et notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux par la commune est également nécessaire.

Madame le Maire invite les Conseillers municipaux à intervenir.

⇒ Intervention de M. Martin GUIMARD :

« Mme le Maire,

Vous connaissez ma propension à rebondir et à poser des questions. Dans le respect de mes collègues, permettez-moi d'intervenir en une seule fois pour concentrer mes propos mais surtout pour vous en donner la cohérence. Je vous communiquerai à la fin de mon intervention les questions que j'aurai posées pour que les réponses puissent être apportées ensuite.

Une précision avant mon intervention et mes questions s'impose :

Comme les élus ici présents le savent, j'habite avec ma famille, au 44 rue des Moulins depuis 2003 à proximité immédiate du sinistre, étant à l'Est de la zone sinistré la dernière maison non évacuée mais frappée d'un arrêté d'interdiction d'accès partiel sur notre parcelle (coteau et cour intérieure) depuis le 30 mars 2020.

J'ai 4 caves visitées par le BRGM le 18 juin 2020, dont une cave dessous une de celle engloutie... joie des souterrains à différents niveaux, cette cave étant la plus humide subissant des arrivées d'eau continues en voute comme indiqué par le BRGM ! J'ai découvert dans le rapport les préconisations du BRGM suite au sinistre, et il apparaît plusieurs fois des interventions sur ma propriété.

C'est pourquoi, je ne participerai donc pas au vote de la délibération présentée ce soir.

Ceci étant dit, je voudrais apporter un éclairage particulier à mes collègues pour que chacun ici présent prenne conscience que si l'entretien du coteau et des caves appartient à ceux qui en ont la propriété, il n'est pas si simple en pratique :

La limite de propriété entre la cave, le pied de coteau, le coteau et le plateau n'est pas toujours la même selon les portions étudiées et souvent méconnues par les concernés. Nous avons-nous même découvert par l'intermédiaire d'un géomètre missionné que nous étions propriétaires du coteau au-delà de ce que nous pensions.

En 2010, nous avons fait poser par une entreprise spécialisée un grillage plaqué sur 35 ml de large soit sur 265 m² de coteau entre le n°40 et le 44, pour un budget de presque 25 000 € financé en grande partie par emprunt. Si je communique ce montant, c'est pour que chacun réalise le coût d'une sécurisation, sécurisation qui nous a protégé jusqu'alors. (La propriétaire du 46 a aussi réalisé ses travaux en même temps pour mutualiser le coût.

Depuis 2003, nous avons connu au moins 3 propriétaires différents sur chacune des habitations sinistrées du n°48 au n°54 ! Quand vous connaissez le budget de la sécurisation que je viens d'évoquer, on peut comprendre que chaque propriétaire successif, au-delà d'une méconnaissance possible évoquée dans mon propos, que chaque propriétaire donc se pose plusieurs fois la question avant d'engager une dépense de plusieurs milliers d'euros.

L'ensemble du pied du coteau sur notre habitation (comme au 46 ou au 48) bénéficie de bâtiments avec toiture adossés canalisant les eaux pluviales... Il est donc au sec.

Et pourtant, depuis le sinistre, et comme plusieurs riverains résidant côté coteau, le moindre bruit la nuit nous réveille et nous fait tendre l'oreille ! Est-ce que ça vient du coteau ?

Mon intervention se fait donc après une lecture très attentive du rapport du BRGM et des options proposées.

A cette heure, je penche à la connaissance des éléments qui nous ont été fournis vers le choix du scénario 1 pour les raisons que je vais vous partager mais j'ai encore des questions sans réponse qui m'amènent à souhaiter un report de la décision du conseil municipal si vous ne pouvez nous y apporter des réponses ce soir.

Pourquoi le scénario 1 ?

La stabilisation du coteau est urgente : les travaux prescrits avant l'hiver 2020-2021 n'ont toujours pas été effectués (page 46). Le scénario 1 permet une réalisation désormais rapide de ces travaux.

La maîtrise d'ouvrage portée par une seule personnalité – en l'occurrence la commune – permet une décision plus rapide qu'un accord à trouver entre 6 à 10 propriétaires selon que l'on inclut les propriétaires des caves (j'évoque leur cas dans une de mes questions) – c'est plus facile pour mener les travaux et la commune sera seule décisionnaire.

La sortie de ce « dossier » sera évidemment plus rapide de quelques mois à plusieurs années versus le scénario 2. C'est mieux évidemment pour les sinistrés mais aussi pour Montbazon qui retrouvera une vie normale sur cette zone historique et touristique.

Le bémol, la démolition de 4 habitations pour le côté patrimonial de la rue mais l'Humain avec un grand H me paraît plus important dans ce dossier sur ce point. La sécurisation des personnes doit toujours être plus grande.

Pourquoi le scénario 2 me paraît à éviter ?

Le scénario 2 qui conserve les maisons ne nous précise pas si elles sont techniquement « réparables » sur leur partie de bâtiment donnant sur rue.

Le scenario 2 engage des années de procédures entre assureurs des riverains pour recherche de responsabilité : quid alors de la préservation des biens et des personnes et éviter un sur-sinistre ?

Enfin si la municipalité doit aussi assurer dans ce scenario la maîtrise d'ouvrage des travaux de confortement du coteau, elle devra le faire en entente avec les propriétaires des habitations du 48 au 54, des caves et de la forteresse. A 11 interlocuteurs : bon courage.

Mes interrogations :

Sur l'intervention des assureurs :

Si j'ai bien compris, les assureurs des propriétaires des sinistrés du 48, 50, 52 au 54 ne participent dans le scenario 1 qu'à hauteur de 120 609 € et donc juste sur l'acquisition des biens et pas sur les travaux puisque les maisons sont détruites. Ce sont les grands gagnants de ce scenario ! Quelle est la valeur à neuf de la reconstruction de chacune de ces maisons historiques avec pierres de taille, moellons et autres éléments architecturaux ? Combien dépenseraient-ils dans le scenario 2 pour permettre que ces maisons soient à nouveau rendues habitables ? Leur valeur vénale – i.e. en cas de vente et ce évaluée avant sinistre, a été établie par le service des domaines à 883 000 € pour les 4 ! Pourquoi les assureurs n'interviennent-ils pas plus à la prise en charge du scenario 1 ? Qui décide de cette répartition entre le fonds Bamier 86,34 % et les assureurs 13,66 % pour financer leur acquisition ?

Caves :

Quid des 4 propriétaires des caves de la parcelle C366 entre le 48 et le 50 ?

Le BRGM note page 33 en gras que les caves jouent un rôle majeur dans la fragilisation du coteau : La zone d'éboulement comporte des caves numérotées 1 à 5 sur le cadastre sur la parcelle C366 qui constitue le passage et l'accès à ces caves entre le n°48 et le n°50 ! D'après le rapport, aucune visite précédente des experts (Cavités 37 et autres) au cours des années précédentes ne préconise des travaux quelconques de sécurisation pour ces caves désormais englouties. Ceci étant précisé, qu'en est-il des propriétaires de ces caves connus et identifiés au cadastre ? Ils n'apparaissent pas dans les scenarii proposés : ils se retrouvent dépossédés de leur bien eux aussi et ils n'apparaissent aucunement dans les scenarii présentés ?

Sur les travaux préconisés suite à l'éboulement de 2019 concernant les caves encore accessibles :

Le scenario 2 préconise des piliers dans les caves voisines ou un comblement : pourquoi ne sont-elles pas traitées dans le scenario 1 ? qui doit prendre en charge ces travaux dus au sinistre ?

Sur l'urgence de notre décision, au risque de perdre la participation du fonds Bamier :

Quelles sont les conditions prévues en termes de délai de déclenchement du fonds Bamier pour ce sinistre ? Quelle date retient-on, celle du sinistre, celle de l'arrêt catastrophe naturelle, celle du début des travaux... ?

Quid de la limite de propriété entre la forteresse et la commune après travaux dans le scenario 1 :

Est-ce le géomètre qui intervient dans l'étude globale du coteau pour définir les limites de propriété qui interviendra pour celle entre la forteresse et le foncier qui serait désormais propriété de la commune ?

Enfin sur l'étude globale du coteau : 3 questions

La vue d'ensemble du site prise vers le Sud page 28 du rapport BRGM - éloquente, inquiétante (?) et les éléments du rapport plaident pour une étude complète du coteau telle qu'elle est exigée et ce quel que soit le scenario retenu.

Quel est le périmètre de cette étude ? Juste le coteau qui soutient le site de la forteresse ? Ou le coteau tout le long de la rue des Moulins et des Avrins, de la rue du Château et de l'impasse de la Farté ?

Cette étude permettra de garantir la sécurité et l'avenir d'une partie de son territoire des risques naturels et ainsi préserver l'habitat d'une partie de sa population, l'activité économique de la Forteresse et des commerces de la rue Nationale en pied de coteau : elle permettra en effet de manière précise et sur chaque parcelle, portion de préconiser les travaux à effectuer par chaque propriétaire privé. Les différentes études au niveau de la zone sinistrée au fil de temps mettent en exergue ce qui a été fait comme travaux de sécurisation ou pas. Comme indiqué page 44 du rapport du BRGM, les études passées étaient effectuées à l'échelle d'une zone limitée, alors que, je cite, « les instabilités les plus grandes vont au-delà ».

Après la réalisation de cette étude globale, chacun des propriétaires saura ce qu'il doit faire pour préserver le coteau. Ses voisins aussi. Et inversement. Chacun se devra d'être responsable et d'assurer l'entretien et les travaux qui lui reviennent et devra en concertation avec ses voisins les mener.

Mais quel est le coût de cette étude ? Cavités 37, syndicat auquel cotise notre commune, aurait refusé à ce jour d'avancer un chiffrage ! Pour quelles raisons

Parce qu'il est probablement d'un coût élevé. Je ne suis pas contre cette étude bien au contraire. Mais je souhaite que nous élus ayons un devis entre les mains pour savoir sur quelle somme nous engageons la commune. Et s'il faut faire un emprunt pour la financer, il faut savoir le faire ! Les taux sont bas. Des imprévus accidentels, cela arrive... par définition ils ne sont pas au programme présenté à nos concitoyens lors des élections ! Il faut savoir les assumer. Que Cavités 37 fasse finalement un chiffrage ou pas, je demande qu'une consultation avec des entreprises spécialisées privées puisse être effectuée pour que nous ayons un chiffrage réel du coût de cette étude ! Le conseil pourra alors prendre une décision en sachant à quel montant nous engageons la commune et comment nous le financerons.

*Dernière question : suite à cette étude pris en charge par la municipalité, quel est le pouvoir de police de la commune si ces travaux préconisés n'étaient pas effectués par les propriétaires privés ? Il s'agit d'éviter un nouvel éboulement... qui pourrait générer de nouveaux dommages matériels mais aussi des blessés ou des morts.
Je vous remercie de votre attention et pour vos réponses. »*

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« Le régime normal d'intervention du fonds Barnier ne s'imposait pas au-delà de la mise en sécurité immédiate des personnes. C'est ce qui a été fait dès le début : un arrêté du Maire a été pris pour évacuer les biens menacés et puis la mesure pour reloger les sinistrés a été déclenchée.

La question s'est ensuite posée sur la gestion de cette situation, l'intervention de l'Etat et de la collectivité n'étant pas systématique. L'Etat s'est saisi du sujet et a diligenté une étude auprès du BRGM pour avoir 2 scénarios. Un premier qui consiste en l'acquisition des biens et une sécurisation à minima du coteau ; un second qui consiste en la remise en état des biens.

Si l'Etat s'est engagé dans cette étude, c'est que la situation est complexe, il y a peu d'équivalents dans le Département ; Rochercochon a eu un cas mais sans risque de contamination. Sur l'effondrement du coteau de Montbazon, ne sont pas seulement concernées les 4 habitations sinistrés ; il y a un risque de contamination sur les habitations en périphérie mais aussi la Forteresse et les propriétaires des différents niveaux de caves.

Cette complexité a justifié l'intervention publique, au stade de l'étude notamment, afin de définir quel pouvait être le meilleur scénario pour stabiliser la situation. Le risque de laisser cette question à la charge des privés du fait de sa complexité juridique et financière pouvait laisser augurer une gestion qui pourrait durer plusieurs années, avec les effets de contamination évoqués et au détriment de la ville de Montbazon, puisqu'on se situe dans l'inter-centre de la Commune.

Le niveau national est appelé à intervenir lorsque le danger n'est pas totalement écarté et la situation n'est pas stabilisée.

Une comparaison des coûts des 2 scénarios a été réalisée.

Le choix du scénario 1, même s'il est plus onéreux pour l'Etat, permet de résoudre le problème qui se pose aux sinistrés mais aussi pour apporter une réponse à cette situation dans les meilleurs délais. Alors que sur le scénario 2, on est sur des questions de contentieux, d'expertises juridiques lourdes, de questions de propriété qui ne sont pas réglées. Cette situation risque donc de durer dans le temps, sans perspective de résultat, en plein centre de Montbazon, dans un contexte où l'Etat est plutôt en recherche de consolidation des centres bourg.

Pour la question relative à la participation des assurances, c'est le fonds Barnier qui intervient à 100% sur l'acquisition des habitations et le cadre national prévoit que l'Etat puisse se retourner vers les assureurs pour diminuer la charge d'intervention du fonds Barnier, donc quel que soit la somme récupérée auprès des assureurs, cela ne viendra pas diminuer la participation du reste à charge de la Commune. Les assureurs sont appelés sur les dépenses qu'ils auraient dû prendre en charge dans la perspective d'une réinstallation des sinistrés dans leurs biens. Le coteau n'est pas assuré et par conséquent, les assureurs n'interviennent pas sur le coût de confortement du coteau.

Ces chiffrages ont été compliqués à obtenir et les services de l'Etat n'ont pas réussi à mobiliser un bureau d'étude pour avoir un chiffrage sur la participation des assureurs. A ce stade, l'Etat est resté sur les déclarations d'intention des assurances mais il n'est exclu que l'Etat au niveau national considère que ces montants soient insuffisants et engage une action plus directe auprès des assureurs pour être sur un coût jugé plus proportionnel.

Pour la question relative aux propriétaires des caves, c'est un sujet complexe qui est en cours d'étude sur l'expertise juridique pour déterminer la responsabilité des uns et des autres. Des travaux de géomètre sont également engagés pour déterminer les limites de propriété. Enfin, si le Conseil décide de retenir le scénario 1, un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sera désigné par la Commune et l'accompagnera pour la détermination des propriétaires manquants. A ce stade, la période écoulée paraît longue, mais pour aboutir à la présentation d'aujourd'hui, l'objectif était d'aller à l'essentiel et la question des propriétaires des caves est périphérique à la résolution de l'équation. Ce sujet d'ajouter aux sinistrés directs ces autres propriétaires n'a pas été poussé aujourd'hui, mais sera étudié dans le cadre des travaux approfondis de l'AMO ; ces éléments seront toutefois à la marge par rapport aux chiffrages présentés ce jour.

Concernant la question relative à la préconisation pour les caves encore accessibles sur le scénario 2 non reprise sur le 1, une réponse technique pourra être apportée ultérieurement. Ce n'est pas les mêmes travaux qui sont préconisés dans les 2 cas : sur le scénario 1, on installe une sorte de voile étanche qui permet d'assurer la sécurité des personnes qui utilisent les terrains du contre-bas ; dans le 2^{ème}, on réinstalle les habitations et on ne prend donc aucun risque de ré-éboulement du coteau avec des effondrements de caves. Le BRGM a comparé les 2 scénarios et c'est le Maître d'œuvre qui sera désigné qui réalisera des travaux plus fins de prescriptions.

Sur l'urgence de la décision, on est sur une urgence toute relative puisque la situation dure depuis décembre 2019. Mais il y a urgence à plusieurs titres : au niveau technique car le coteau n'a pas été complètement purgé et les biens qui sont toujours là continuent à être menacés et si finalement ce n'est pas le scénario 1 qui est retenu, il existe un risque d'aggravation de la situation de ces biens et par conséquent des coûts qui en résultent. D'autre part, on est sur une situation atypique en termes de mobilisation des fonds Barnier. Le coût sur le scénario 1 est extrêmement important pour l'Etat pour 4 habitations sur le plan national. Des accords de principe ont été obtenus auprès de personnes au niveau régional ou national ; ces personnes peuvent changées et l'appréciation de l'urgence et l'intérêt

de ce dossier peut varier. Aujourd'hui, il y des accords de principe avec des interlocuteurs à Paris, qui peuvent changer de poste. Plus le temps passe et plus les scénarios peuvent s'effondrer.

Pour la question pour savoir si le géomètre qui intervient dans l'étude générale du coteau pour définir les limites de propriété interviendra pour celles entre la Forteresse et le foncier de la Commune, c'est une question à poser à l'AMO.

Sur l'étude globale du coteau, Mme la Préfète à poser 4 conditions à la mise en place du scénario 1 : la prise en charge du reste à charge par les sinistrés, un engagement des assurances, la signature d'un protocole transactionnel et enfin, que la commune engage une étude plus large sur l'ensemble du coteau afin d'éviter de reproduire cette situation. Cette étude inclura des prescriptions qui s'imposeront aux propriétaires, avec des aides potentielles à la clef. Une fois les prescriptions connues, si les propriétaires ne les mettent pas en œuvre, ils s'exposent au risque de non reconduction des mêmes moyens mis en place aujourd'hui.

Le coût de l'étude n'est pas connu. L'urgence est de régler la situation du coteau effondré. Les démarches seront ensuite engagées pour avoir le chiffrage. Le périmètre sera à définir par la commune et potentiellement Cavités37 ; il s'agit du périmètre qui menace les habitations, dans une situation analogue à celle qui vient de se passer. »

⇒ Intervention de M. Jérémy ARCHAMBAULT :

« Je m'excuse par avance mais je ne suis pas forcément d'accord sur ce que vous dites. Par rapport à l'étude, elle est mise en dernier point. Par contre, on ne sait pas où on va. La commune engage plus de 60 000 € qui n'étaient budgétés. A l'heure actuelle, il s'agit du domaine privé et la Commune se retrouve à avoir une grosse fracture. Les assurances ne prennent pas leurs engagements. Certains noms de propriétaires des caves sont connus et ces derniers doivent être inclus dans le débat.

On ne connaît pas le coût de l'étude et sa durée. Je m'inquiète sur l'avenir de la Commune ; et notamment de savoir si suite à cette étude, des aménagements seront à faire par la mairie, si cela aura un impact sur les autres charges et investissements communaux, sur plusieurs années. En cas de nouvel éboulement, cela impactera toute la commune, l'activité touristique et surement des vies en danger. L'étude n'est-elle donc pas primordiale avant de prendre cette décision, pour savoir où l'on va, et combien cela va coûter à la Commune ? »

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« Je suis totalement d'accord sur le caractère primordial de l'étude et cela fait partie des conditions posées par l'Etat. Il existe des équivalents pour ce type d'étude qui ont été faites par Cavités 37 et ce chiffrage sera accessible. Cela ne remet pas en question la prise de décision d'aujourd'hui. On est sur un temps qui court, les habitations continuent à se dégrader ; le choix entre les 2 scénarios est urgent et on ne peut pas attendre la réalisation d'une étude qui sera longue à mettre en place et à réaliser.

Concernant l'implication des propriétaires des caves, on mène ici une action publique pour apporter une réponse aux 4 sinistrés dans un premier temps, puis se saisir de l'étude sur le coteau dans un second temps. C'est une action qui est mise en place en parallèle de l'action privée judiciaire qui elle a vocation à déterminer les responsabilités et s'il y a des propriétaires de caves qui ne sont pas partie prenante à ce jour, l'expert juridique les identifiera et les intégrera au dossier.

Je comprends les interrogations sur l'étude globale, mais quel que soit le choix du scénario, c'est une étude qui s'impose. Sans l'intervention publique, que ce soit de l'Etat ou de la Commune, notamment en termes de portage, il est à craindre que les coûts soient plus importants sur le long terme. C'est une étude qui s'impose. Reste à définir le délai de réalisation et le périmètre pour que cette étude soit proportionnée selon les moyens de la collectivité. Elle ne peut être portée que par la Commune et sera cofinancée avec l'Etat. »

⇒ Intervention de Mme le Maire

« Depuis que l'on travaille sur ce dossier, j'ai été très claire et je l'ai dit à chaque réunion, que bien évidemment la Commune accompagnerait les sinistrés mais qu'elle n'a pas les moyens de financer les 60 000 €. Il s'agit d'une vraie problématique. Je sais que l'Etat a fait un effort en ajoutant une DETR à 82 000 € et que la DRAC à ajouter 150 000 € mais ceci-dit, je ne vois pas pourquoi la Commune doit supporter ce reste à charge. »

⇒ Intervention de M. Daniel DARNIS

« Je reviens sur cette étude. C'est aujourd'hui qu'il faut la faire et non demain. Si je ne sais pas où je vais, je ne prendrais aucune décision. Ensuite, dans le scénario 1, il est indiqué que les sinistrés s'engagent à ne pas rechercher la responsabilité ni de l'Etat, ni de la Commune » ; et les riverains à proximité peuvent-ils rechercher une responsabilité ? Ensuite, sur le scénario 2, on pourrait réparer ces maisons et conserver ce patrimoine. Sur le 1, on détruit tout. Je ne comprends. Cette décision donnera t'elle suite à des jurisprudences ? Et la Commune pourrait en porter de graves conséquences. Pour les caves, j'apprends qu'il y a une expertise juridique en cours. Je souhaiterais avoir les conclusions de cette expertise pour prendre une décision. Concernant les accords de principe, sont-ils oraux, écrits, y a-t-il des engagements ? Aujourd'hui, pour moi, je ne m'engagerais pas, ni sur le 1, ni sur le 2 ; je n'ai pas assez d'éléments concrets. Je demande un report de décision ».

⇒ Intervention de Mme Nathia PENNETIER

« La Commune est-elle actuellement propriétaires de caves, du coteau ? A-t-elle une responsabilité légale engagée ? Dans la note de synthèse, il est indiqué qu'il y a 15% pour l'AMO et la MO. Ces charges sont-elles prévues dans le montant des travaux ? Ce qui peut représenter un montant supplémentaire de + de 50 000 €. Il aurait été nécessaire d'avoir le coût de l'étude pour prendre une décision. Sur les accords de principe, qu'est-ce qui nous garantit que la Commune percevra les fonds Barnier. A l'avenir, suite à l'étude, si les propriétaires riverains ne réalisent pas les travaux prescrits par l'étude, comment peut-on être certain que ce cas ne fasse pas jurisprudence. J'ai bien compris la nécessité de l'étude mais il me semble important d'en connaître le coût pour savoir sur quoi on s'engage. J'ai le sentiment de signer un chèque en blanc. »

⇒ Intervention de Mme le Maire

« Non, à ce jour, la Commune n'est pas propriétaire. Les frais d'AMO et de MO ne sont pas compris dans la simulation financière »

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« Sur le lancement de l'étude, l'urgence était de régler cette situation et il a été écrit très tôt qu'il fallait engager une étude globale. C'est à la Commune de prendre un engagement pour lancer cette étude et demander les devis. Elle sera à mener quel que soit le scénario retenu. Le scénario 2 est un scénario « repoussoir ». Il a déjà été compliqué d'obtenir la mobilisation par les sinistrés sur les 115 000 €. Le risque est donc que la situation s'aggrave. La maîtrise d'ouvrage et le portage devront se faire également par la Commune, pour obtenir le financement de 50% du fonds Barnier.

Concernant l'expertise juridique, il s'agit d'une affaire privée, avec un expert qui a été désigné par le tribunal. L'affaire court et peut durer encore un certain temps. Je n'ai pas d'élément à vous apporter ; les conclusions n'ont pas été rendues aujourd'hui.

Et sur les questions d'accords de principe du fonds Barnier, la décision prise ce soir sera soit de continuer à avancer sur le scénario 1 ou d'arrêter. Le fait de décider de continuer à avancer sur le scénario 1 ne lie pas la Commune puisque l'engagement se fera au moment de la signature des actes d'acquisition. D'ici là, la décision ne sera pas engagée.

Aujourd'hui, les fonds Barnier sont réservés ; si la Commune délibère, nous sommes prêts à prendre le risque d'engager les fonds. Si la signature des actes ne se fait pas, alors les fonds seront rendus au ministère. .

La Commune engagera sa responsabilité financière et juridique uniquement au moment de la signature des actes et sous conditions du protocole. La Commune peut faire marche arrière si les conditions ne sont pas réunies. »

⇒ Intervention de M. Olivier COLAS-BARA :

« Ce soir, on ne connaît pas le coût de l'étude et si ce soir le Conseil municipal ne délibère pas sur un des 2 scénarios, on recommence à zéro et sans assurance d'avoir les fonds Barnier ? C'est bien ça ? »

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« L'Etat fonctionne en annualité budgétaire et attribue des autorisations d'engagement. Dans le mois qui suit, s'il n'y a pas d'engagement, il sera nécessaire de recommencer en 2022, avec le risque que cette opération ne soit pas reconduite, compte-tenu des abandons des fonds. Il est donc nécessaire de se prononcer maintenant et de prendre une décision. »

⇒ Intervention de M. Daniel DARNIS

« Les autres riverains peuvent-ils attaquer la Commune et l'Etat ? »

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« A quel titre ? Le sujet est de prévenir tout nouvel éboulement. La question pourrait se poser éventuellement pour les propriétaires des caves. L'AMO pourra accompagner la Commune sur toutes ces questions. »

⇒ Intervention de Mme le Maire

« Cavités 37 » et l'ADAC nous accompagnent dans l'élaboration du cahier des charges pour retenir un AMO ; La Commune aura la possibilité de se retourner, de se désister, même si le Conseil se positionne sur le scénario 1. Il doit cependant y avoir un engagement moral. »

⇒ Intervention de Mme Nancy TEXIER :

« Notre débat d'aujourd'hui ne réparera pas les vies des sinistrés qui du jour au lendemain ont dû abandonner leur maison. Mais, il doit contribuer d'une manière ou d'une autre à tourner la page. Après des mois d'échanges entre les différentes parties impliquées, la mairie, jusque-là au-dessus de la mêlée, doit aujourd'hui rentrer dans le match.

Ce soir, je regrette de ne pas avoir à choisir la meilleure solution, mais la moins pire. Les élus que nous sommes doivent trouver un équilibre entre compassion et responsabilité, entre 6 propriétaires et 4 500 habitants, entre un cœur historique blessé et une Commune aux besoins grandissants.

Dans une période de crise où les sujets de friction sont nombreux, il convient de ne pas opposer les uns aux autres, et de trouver une solution apaisante et pérenne. Mais, je le concède, c'est vraiment loin d'être simple tant les enjeux sont multiples.

Si j'écoute ma raison, je refuse que la Commune ne devienne propriétaire d'un coteau fragile, créant ainsi un précédent risqué. Il est vraisemblable que les élus futurs nous le reprocheront un jour.

Si je regarde les finances communales, je suis très inquiète de signer un chèque en blanc en acceptant la responsabilité de ce chantier : sans devis précis, comment ne pas s'interroger sur le financement d'un potentiel surcoût ? Par ailleurs, hier, la commune devait juste servir de boîte aux lettres financière, et aujourd'hui nous devons financer 60 000 euros. Où les trouver dans un budget très serré ? Nous devons faire des choix ... économiser sur le fonctionnement et ne plus payer l'école de musique par exemple ? Rogner sur l'investissement et ne pas sécuriser nos voiries ? Certainement pas ! Je veux croire que l'Etat trouvera une solution pour que notre budget ne soit pas impacté.

D'un autre côté, en tant que Maire adjointe à la culture et au patrimoine, je ne peux qu'être favorable à la réparation de la brèche qui défigure notre cœur historique et notre principal patrimoine : la forteresse, et pourquoi pas l'Eglise, si futur éboulement il y a.

Nous avons de nombreuses questions, toutes légitimes, qui sont sans réponse à ce jour. Pour autant, je pense qu'il est de notre responsabilité de prendre la main pour que le dossier avance. Pas demain, mais aujourd'hui.

Le scénario 1 nous offre un début de solution, avec un financement très conséquent de l'état, des différents partenaires et des sinistrés. C'est une perspective de s'en sortir vers le haut avec un coteau en partie sécurisé, une forteresse qui pourra reprendre son activité et des riverains qui pourront se reconstruire.

Notre rôle sera d'avoir une vision d'ensemble sur ce site, et de rappeler à chacun ses responsabilités avec fermeté.

Si nous refusons cette solution, si nous bottons en touche, je vous pose deux questions :

La première : Allons-nous laisser se délabrer pendant des années la principale voie d'accès à la forteresse, notre centre historique ? Plus nous tardons, plus nous risquons d'aggraver la situation. Je redoute l'automne qui arrive, après un été déjà si pluvieux. A chaque grosse pluie, je redoute le coup de fil qui m'annoncera un nouvel effondrement.

Deuxième question : Qui selon vous devra à moyen terme prendre des arrêtés de péril sur des maisons abandonnées qui s'écrouleront petit à petit ? Qui devra de toute façon prendre en charge des travaux de sécurisation sans espoir de récupérer les fonds ?

Je refuse qu'un quartier de Montbazou dépérisse parce que nous ne prenons pas nos responsabilités.

Pour ma part, la mort dans l'âme, et un goût amer dans la bouche, mon choix est fait. C'est le scénario 1 et c'est ce soir».

⇒ Intervention de Mme Laure SARAMANDIF :

« J'ai besoin de savoir. La Commune a un engagement moral à apporter et la possibilité de se retirer. Les sinistrés et l'Etat ont-ils cette même possibilité ? »

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« la Commune peut se retirer :

- *Si à l'issue de l'appel d'offre, le coût des travaux est plus important donc en dehors de la capacité de la Commune ; l'équilibre serait remis en question ;*
- *Si les 115 000 € des sinistrés n'étaient pas versés*
- *Si les subventions ne sont pas versées*

Si ces conditions ne sont pas respectées, la Commune pourra se retirer. Si in fine l'Etat n'arrive pas à mobiliser ces sommes, la Commune pourra se retirer.

Si le Conseil municipal se prononce en faveur du scénario 1, la Préfecture prendra le risque d'engager les fonds dès cette année, pour obtenir l'arrêté d'attribution. Si ça ne suit pas, les fonds seront mobilisés pour rien. »

⇒ Intervention de Mme Alexandra VIDAL :

«Mme le Maire a indiqué que la Commune ne pouvait pas verser les 60 000€. Qu'en est-il ?

De plus, si l'étude sur l'ensemble du coteau préconise des travaux importants, que se passera-t-il, les fonds Barnier pourront-ils également être mobilisés ? »

⇒ Intervention de M. Damien LAMOTTE :

« Les fonds de l'Etat ont été poussés au maximum. Sur les acquisitions, les interventions sont à 100% hors frais de notaire et sur les travaux, financements DETR et DRAC compris, la participation a été poussée à près de 93%. La Commune est également intéressée par l'évolution de ce coteau.

L'Etat ne pourra pas se permettre de mobiliser à nouveau des fonds ; les prescriptions de l'étude s'imposeront aux propriétaires privés. »

⇒ Intervention de M. Martin GUIMARD :

« Il sera prévu dans l'étude de définir la propriété de chaque parcelle, dont le coteau ».

⇒ Intervention de M. Jean-François MARIN :

« En tant qu'Adjoint à l'urbanisme, nous sommes actuellement en révision du PLU. Dans le futur, il serait intéressant de rendre les propriétaires responsables du coteau, en trouvant juridiquement la solution.

Je voterai comme Mme TEXIER car le sujet doit avancer, avec des garanties, même si c'est dur. Cela risque de coûter plus cher si on attend ».

⇒ Intervention de M. Eric RIVAL :

« Si j'ai bien compris, c'est à la Commune de lancer l'étude. Si nous souhaitons avancer, il est nécessaire de se positionner sur le scénario 1. Nous devons lancer une consultation pour cette étude. Selon le montant annoncé, il sera possible de revenir en arrière. »

⇒ Intervention de M. Daniel DARNIS :

« Compte-tenu des réponses données et des possibilités de retrait, je peux revoir ma position. »

⇒ Intervention de M. Jérémy ARCHAMBAULT :

Sur l'étude, c'est l'Etat qui nous l'impose. Si la Commune n'a pas les moyens, que se passe-t-il ? Quelles seront les sanctions. S'il y a un nouvel éboulement, que se passera-t-il ?

⇒ Intervention de Mme le Maire :

« Les demandes de devis vont pouvoir être lancées. La consultation pour l'AMO sera lancée prochainement.

Je fais le choix de prendre la moins pire des solutions mais aussi la meilleure pour les sinistrés, ils ont besoin de tourner la page ; le côté humain est important au sein de la municipalité. Ceci-dit, nous avons à gérer des fonds publics pour les 4500 Montbazonnais. »

Selon l'article L.2121-21, le vote à scrutin secret a lieu si le tiers des membres présents le demande.

Il peut être procédé au scrutin secret sur proposition du Maire à condition que sa proposition soit approuvée par un tiers des membres du Conseil.

Madame le Maire propose au Conseil Municipal de procéder au vote à bulletin secret :

Le Conseil Municipal, à 2 voix POUR et 24 voix CONTRE, décide de ne pas procéder au vote à bulletin secret.

Le vote se fera donc à main levée.

⇒ Intervention de M. Jean-Jacques BRUN :

« Il s'agit de la décision la moins mauvaise »

⇒ Intervention de M. Frédéric BONTOUX :

« Les réponses apportées sont satisfaisantes : il est dommage que des mesures n'aient pas été lancées avant, depuis 2001. »

⇒ Intervention de M. Eric RIVAL :

« Je tenais à préciser que certains travaux prévus sur le rapport du BRGM, ont déjà été réalisés, comme les travaux de récupération des eaux par la Forteresse. Il ne faut pas oublier que la forteresse fait partie des sinistrés dans cette catastrophe. »

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport présenté,

Vu les votes : POUR : 22, CONTRE : 0, ABSTENTION : 4 (M. Martin GUIMARD n'ayant pas pris part au vote).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- De valider le choix du scénario n°1 : l'acquisition des biens par la Commune et la démolition des biens, suivies de travaux pour conforter le coteau.

Bien que ce soit le choix le plus onéreux pour l'Etat, ce dernier s'est engagé à retenir le scénario n°1 puisqu'il est le plus favorable aux sinistrés et porteur d'une résolution plus rapide du problème. Ce choix est assorti de 4 conditions cumulatives : le financement du reste à charge par les sinistrés (défini par le protocole transactionnel ci-après expliqué), la mobilité des indemnités assurantielles, la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux par la commune pour assurer une prise en compte à l'échelle du secteur sinistré et pour bénéficier d'une subvention du Fonds Barnier et le portage par ses soins d'une étude à l'échelle du coteau (financée à 50% par l'Etat) pour prévenir ce type de situation à l'avenir.

Il est précisé que l'acquisition de la qualité de propriétaire par la Commune de Montbazon, par le rachat des constructions sinistrées à fin de démolition, et la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage des travaux, engendre de facto une prise de responsabilité majeure. De ce fait, ces engagements sont conditionnés par un certain nombre de conditions et de précautions, définies par la signature d'un protocole transactionnel avec les sinistrés.

- D'autoriser Madame le Maire à engager les démarches pour l'acquisition amiable des biens, la réalisation des études et des travaux envisagés sur le scénario 1 ; **sous réserve** de la signature d'un protocole transactionnel dont voici les caractéristiques principales souhaitées :

- Le protocole d'accord transactionnel ne couvrira que le seul sinistre et périmètre concerné par l'effondrement des 13 et 14 décembre 2019. Les termes du protocole ne sauront donc être invoqués pour le traitement de toute autre dérèglement, passé ou futur.
- Les co-contractants sont :
 - La SCI VALEUR PLUS et l'Association LES CHEVALIERS DU FAUCON NOIR (forteresse)
 - M. LARCHE Sylvain et Mme MURE épouse LARCHE Marie-Laure (48 rue des Moulins)
 - M. DEROUET Benjamin et Mme BARBARAND épouse DEROUET Sophie (50 rue des Moulins)
 - M. LE BRIS Nicolas (52 rue des Moulins)
 - M. NOULIN Maxime et Mme STIPA Charlotte (54 rue des Moulins)
 - Mme MARGRAIN Michèle (56 rue des Moulins)
 - Mme RICHARD Marie (58 rue des Moulins)
- Il sera institué une clause de non-recours à l'égard de la Commune de MONTBAZON, comme à l'égard de l'Etat, clause de non-recours s'appliquant à tous les signataires de ce protocole, y compris au regard de recours qui seraient induits par des actions engagées par les parties vis-à-vis de tiers non versés au protocole.
- La charge financière pour la Commune de MONTBAZON ne devra pas dépasser 60 692 €, son rôle étant de collecter les différents subsides liées à l'opération (aides publiques, reversement des sinistrés...) et de couvrir les dépenses liées à cette même opération (rachat des constructions, frais de démolition, paiement des travaux de consolidation...). Il incombera à la Commune de MONTBAZON, le financement de l'étude géologique globale du coteau pour laquelle la Commune obtiendra un soutien financier de 50% par l'Etat ;
- Une condition suspensive liée à l'engagement par l'Etat du versement du Fonds Barnier à hauteur des montants attendus, condition étendue au versement de la subvention prévue par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et d'une aide au titre Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux, sur une ligne spécialement dédiée au financement des travaux de consolidation du coteau sera prévue au protocole. La Commune de Montbazon ne s'engagera qu'au vu des arrêtés d'attribution de subventions présentés par les Services de l'Etat, notifiant les montants précis.
- Les sinistrés devront s'engager à verser à la Commune de MONTBAZON la somme forfaitaire, définitive et transactionnelle de 115 000 euros (cent quinze mille euros). Ce reste à charge sera dû par les sinistrés sur la base de l'acte de vente qui reprendra le principe suivant quant à la quote-part devant revenir à la Commune de MONTBAZON. Ainsi, le service de gestion comptable de Chinon versera le différentiel entre le montant dû au titre du rachat des constructions et la quote-part du reste à charge de chaque sinistré. Cette disposition devra impérativement être portée à l'acte notarié.

- D'autoriser Madame le Maire à solliciter l'ensemble des subventions possibles pour ce projet, à un taux maximum, et notamment :

Conseil Municipal du 13 septembre 2021 – Commune de Montbazon

- Une subvention au titre du FPRNM (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, dit « fonds Barnier ») pour l'acquisition amiable des biens des sinistrés,
 - Une subvention au titre du FPRNM pour la réalisation des études et travaux de consolidation du coteau,
 - Une subvention auprès de la DRAC pour les travaux de consolidation du coteau ;
 - Une subvention au titre de la DETR pour l'acquisition amiable des biens des sinistrés et la construction d'un mur.
- D'autoriser Madame le Maire à contracter toute garantie assurantielle dans le cadre des travaux de démolition et protection, dont le coût sera supporté par la Commune ;
- D'autoriser Madame le Maire à signer tous documents liés à cette affaire.

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire clôture la séance à 22h00.

Fait à Montbazon, le 17 septembre 2021.

Le secrétaire de séance,

Olivier COLAS-BARA