

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL DE VERAC
SEANCE DU 31 JUILLET 2025

L'an deux mil vingt cinq, le 31 juillet à dix huit heures trente, les membres formant le Conseil Municipal se sont réunis dans la salle du conseil municipal de VERAC, sous la présidence de M. BEC Dominique, Maire, pour y délibérer des questions inscrites à l'ordre du jour.

Nombre de conseillers	15	Date de convocation	26/07/2025
En exercice	14	Date de la séance	31/07/2025
Présents	10	Heure de la séance	18H30
Votants	12	Lieu de la séance	Salle du conseil municipal
Quorum	8	Président de séance	Dominique BEC

MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL	PRESENTS	ABSENTS	POUVOIR A
BEC Dominique	X		
MAUBERT-SBILE Karine	X		
MALARET Stéphane	X		
LIPPS Pascal		X	MALARET Stéphane
GISTAIN Marie-Angèle	X		
CANO-DUMONT Geneviève	X		
CATALOGNA Magali		X	
CASTREC Yves	X		
GUERIN Evelyne	X		
HAGUENIN Mélanie	X		
HAUCHARD Béatrice	X		
LENE Luc		X	HAUCHARD Béatrice
LEON Frédéric	X		
REBEL Cyril		X	

Secrétaire de séance	HAUCHARD Béatrice
----------------------	-------------------

En projetant un diaporama, monsieur le Maire informe que dès son premier mandat de maire, ayant débuté en 2014, le Plan Local d'Urbanisme a été révisé pour éviter le développement d'un village dortoir. L'espace ouvert à l'urbanisme a été ramené à un hectare et demi avec souhait de dynamiser le bourg de Verac. Des concertations ont été organisées (population, services, écoles). Très vite, le Champ de Foire est apparu comme un lieu emblématique qu'il fallait conserver. Le premier souci pointé a été la séparation des écoles maternelle et élémentaire obligeant les enfants maternels à traverser la route départementale 737 pour se rendre au restaurant scolaire et à la garderie. La direction des écoles de l'époque a aussi alerté sur la difficulté à créer de la cohésion au sein de l'équipe enseignante.

A ces premières réflexions, la prise en compte des espaces publics s'est ajoutée. Tout ceci a nécessité de nombreuses études.

A l'origine l'école maternelle n'accueillait qu'une classe et une cantine. Au fil du temps et de la hausse de la démographie véracaise, une deuxième classe a été créée avec les moyens du bord. Depuis quelques années, cet équipement ne répond plus aux besoins de la pédagogie actuelle et aux normes. Il est vieillissant. C'est une passoire thermique. Les baies vitrées sont source de chaleur intense ou de froid selon les saisons. La paroi vitrée entre une classe et la salle d'évolution/sieste n'est pas conforme. L'école ne dispose pas de salle de motricité. La commune met à disposition la salle polyvalente pour les activités physiques dédiées avec tous les soucis d'hygiène que cela comporte les lundis matins après location pour les festivités.

Concernant l'école élémentaire, les normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas respectées. Les classes sont vieillissantes et mal isolées. Un préau métallique aux angles saillants trône au milieu de la cour et une cour avec un dénivelé conséquent sont source de blessures pour les enfants. L'accueil de loisirs périscolaire fonctionne dans un aquarium avec deux piliers entravant la circulation et le fonctionnement.

Un souci conséquent existe sur la commune en période de pluies diluviennes. Des habitations du lieu-dit Les Maurins subissent des dégâts des eaux. Elles récupèrent toutes les eaux pluviales du bourg. Avec la réhabilitation du groupe scolaire et la création de cour de récréation « oasis », un puits sera créé freinant les écoulements d'eaux pluviales.

Il est reproché de lancer le chantier de rénovation du groupe scolaire sans concertation. Faux, l'avancée du projet après recrutement de l'architecte a été présentée aux cérémonies des vœux, affichée en mairie, débattue lors des réunions de la commission Environnement-Aménagement-Réseaux, des conseils municipaux. Une maquette est exposée en mairie et expliquée aux habitants curieux de ce projet. Les informations sur ce projet ont été publiées dans le bulletin municipal et les Flash Actualité.

Monsieur Yves CASTREC confirme la présentation des projets mais regrette que le chiffrage des coûts n'ait pas été abordé. Ceci est dommageable.

Madame Karine MAUBERT-SBILE explique que, pour réaliser la construction de la nouvelle école maternelle dans le périmètre de l'école élémentaire, l'atelier municipal ne répondant plus aux exigences professionnelles doit être déplacé. Une nouvelle construction débutera en octobre 2025 pour une période de 6 mois. La charpente du bâtiment technique qui sera démolie pour accueillir les classes de l'école maternelle sera conservée et réutilisée pour créer le préau de l'école primaire. Le logement communal vacant servira de base de vie durant les travaux du groupe scolaire. Une économie sera ainsi faite puisque la location de bungalows de chantier sera inutile. A terme l'ancien logement de fonctions de l'école accueillera le bureau de la direction, une salle de réunion et l'accueil de loisirs.

Un assistant à maîtrise d'ouvrage accompagne la collectivité dans la gestion et le suivi des projets, notamment les marchés publics. La mise en concurrence des entreprises a été réalisée. Le rapport des analyses des offres a été présenté par l'architecte le 24 juillet 2025. Sur 14 lots, seul le lot « serrurerie » est infructueux.

Madame Karine MAUBERT-SBILE présente le coût des 3 projets communaux envisagés et réalisables que si les aides financières demandées suivent. Le tableau financier projeté est un élément de synthèse pour permettre de préparer les échéances, accompagner la réflexion. Le troisième projet est la création d'un tiers-lieu culturel sur le site de La Forge (ancienne maison Farrouilh devenue propriété communale). Ce lieu mutualisé, notamment avec la communauté des communes du Fronsadais, accueillera une médiathèque et un Bureau Information Jeunesse. Il sera un espace culturel et de rencontres.

Le tableau financier projeté est un élément de synthèse pour permettre de préparer les échéances, accompagner la réflexion.

Madame Mélanie HAGUENIN informe que le respect des engagements culturels et l'ouverture du Bureau Information Jeunesse permettra d'obtenir des financements de la direction régionale des affaires culturelles et de la caisse d'allocations familiales.

Monsieur le Maire indique que le coût global de la réhabilitation du groupe scolaire est envisagé à 4 085 533,80 €. Il est un budget prévisionnel avec une fourchette haute.

Sur la période 2025-2028, il est planifié les travaux en tranche ferme des écoles et la construction du nouvel atelier municipal. Au cours de l'année 2027 et 2028 s'ajouteront les dépenses des travaux en tranche optionnelle que si les subventions sont au rendez-vous.

Madame Évelyn GUERIN a alerté à plusieurs reprises sur la baisse des effectifs scolaires et l'inadéquation avec le projet de restructuration.

Monsieur le Maire réaffirme son souhait de travailler pour le Vêrac de Demain. L'instabilité des présences des enseignants pendant la pandémie COVID et les dysfonctionnements liés aux enfants à besoins particuliers sont en partie les raisons de la baisse des effectifs. Lors de la rentrée scolaire à venir, 19 enfants de Petite Section seront accueillis. Il y a fort longtemps qu'un tel effectif n'avait été

présent à Vérac. Les écoles accueillent aussi les enfants des communes de Mouillac et Tarnès puisqu'elles sont gérées par le syndicat intercommunal à vocation scolaire regroupant les trois communes. Le SIVOS participera aussi au financement de cette restructuration pour la partie mise aux normes.

Monsieur le Maire rappelle le nombre d'études préalables obligatoires nécessaire à la réalisation d'un équipement public. Ces charges ne peuvent être exonérées pour s'assurer de la pérennité de la construction. Tant que les études ne sont pas réalisées, il est difficile de chiffrer les projets. Durant trente ans, il n'y a pas eu d'investissement dans la commune. Les projets ambitionnés seront, peut-être, réalisés sur trente ans. Il n'est pas question de mettre la commune en liquidation financière. Tout est réfléchi et sera réfléchi. Pour cela, la commune est accompagnée par les services de l'État. Monsieur le Sous-Préfet de Libourne et ses services ont participé au comité de pilotage avec les représentants du service de gestion comptable, la direction départementale des finances publiques, les conseillers de Gironde Ressources et ceux du Département. Il mentionne qu'en douze ans de mandat une seule augmentation des taux des impôts directs a été votée. C'était avant 2020. La commune ne récupère qu'une part de la taxe foncière. Comme tous, il constate une augmentation des impôts liée à la hausse des bases fixées par l'État et l'évolution des taux d'imposition du Département et du SMICVAL.

Monsieur Yves CASTREC informe que les recettes communales dépendent aussi de la situation de la Fonderie du Bélier. Une baisse de 45 000 euros est constatée cette année en raison de la révision de la surface professionnelle exploitée. Cette baisse va peser lourdement sur le budget de fonctionnement de la commune et des équipements envisagés. Il lui est difficile de se prononcer sur un projet de dépense aussi conséquent sans connaître le montant des subventions.

Madame Évelyne GUERIN réitère son constat sur le coût prohibitif du projet des écoles pour une commune de 960 habitants et accueillant cinq classes. Elle ne souhaite pas la réalisation de la cour d'école telle qu'elle est prévue dans le programme.

Monsieur le Maire réplique que les financements seront assurés. Des établissements bancaires ont été contactés. Le Crédit Mutuel Sud-Ouest a fourni des propositions à taux fixe et à taux variable. Il ne sait comment faire comprendre que si les subventions ne suivent pas les travaux ne seront pas réalisés au-delà des tranches fermes de la réhabilitation du groupe scolaire et la construction de l'atelier municipal.

Madame Geneviève CANO-DUMONT comprend que les travaux de construction de l'école maternelle et des classes élémentaires sont financés et qu'une pause pourra être réalisée pour permettre l'éclosion du projet de La Forge.

Monsieur le Maire projette les trois scénarios financiers établis par monsieur Laurent CERQUEIRA du service financier de Gironde Ressources.

Monsieur Stéphane MALARET précise que ces tableaux financiers ont déjà été présentés en conseil municipal l'année dernière.

N° 2025/21-3107 - DÉLIBÉRATION PORTANT SUR LE MONTANT DES TRAVAUX POUR LA RESTRUCTURATION DU GROUPE SCOLAIRE

Monsieur le Maire informe que l'analyse des offres des candidats pour le marché public « Réhabilitation du groupe scolaire » a été présentée le jeudi 24 juillet 2025 par l'architecte du cabinet ESNARD-SANZ, Fabien SANZ, et l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la société CRESCENDO CONSEILS, Fabrice LAMBERT. Une réunion de travail de la commission Aménagement - Environnement- Réseaux a suivi le samedi 26 juillet 2025 pour prendre connaissance des montants des 14 lots à retenir, dont les prestations supplémentaires éventuelles après conseil de la maîtrise d'ouvrage.

Un lot est infructueux. Une offre pour un deuxième lot paraît surévaluer. Une nouvelle mise en concurrence des entreprises sera réalisée pour ces deux lots.

Monsieur le Maire rappelle que le marché public de réhabilitation du groupe scolaire est composé de :

- une tranche ferme comprenant deux phases de travaux (Phase 1 : construction école maternelle + extension et mise aux normes du restaurant scolaire et de la cuisine – phase 2 : réhabilitation des classes élémentaires et sanitaires) ;
- deux tranches optionnelles (tranche opt1 : accueil de loisirs périscolaire – tranche opt2 : dés-imperméabilisation et renaturation des cours).

Chacune des tranches et phases de travaux seront réalisées après les attributions de subvention.

Monsieur le Maire propose que les prestations supplémentaires conseillées par le maître d'œuvre soient retenues en complément de l'offre de base de chaque entreprise.

Lots	Corps d'Etat	OFFRE MIEUX-DISANTE base+ PSE conseillées
Lot n°01	Gros-œuvre démolition désamiantage	534 666,00 €
Lot n°02	Charpente bois	240 500,00 €
Lot n°03	Couverture Zinguerie Etanchéité	101 669,71 €
Lot n°04	Menuiseries extérieures bois	167 464,00 €
Lot n°05	Enduits extérieurs ITE	109 712,50 €
Lot n°06	Plomberie chauffage sanitaire ventilation	445 869,38 €
Lot n°07	Electricité cfa cfo	170 078,00 €
Lot n°08	Plâtrerie . Doublage . Isolation . Faux-plafonds	204 990,25 €
Lot n°09	Revêtements de sol et faïences	60 626,65 €
Lot n°10	Peintures	39 453,64 €
Lot n°11	Menuiserie intérieure bois	123 907,10 €
Lot n°12	Serrurerie	39 051,53 €
Lot n°13	Voirie et réseaux divers	270 961,65 €
Lot n°14	Aménagements paysagers	83 008,77 €
Montant total H.T		2 591 959,18 €
<i>T.V.A à 20,00%</i>		<i>518 391,84 €</i>
Montant total T.T.C		3 110 351,02 €

DECISION

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal **DECIDE** :

- D'APPROUVER le montant des travaux de la réhabilitation du groupe scolaire comme mentionné ci-dessus (prestations supplémentaires incluses) sous réserve des attributions des subventions et de la signature des ordres de service pour chaque phase de la tranche ferme et chaque tranche optionnelle.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer les documents d'engagement du marché public phase par phase et après attribution des subventions.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer l'avenant au marché public de maîtrise d'œuvre pour la restructuration du groupe scolaire.

VOTE : CONTRE 2 ABSTENTION 0 POUR 10

N° 2025/22-3107- DÉLIBÉRATION PORTANT SUR LA DEMANDE DE FONDS EUROPÉEN DANS LA CADRE DU DISPOSITIF « APPROCHE TERRITORIALE » AUPRÈS DU PÔLE TERRITORIAL DU GRAND LIBOURNAIS

Monsieur le Maire informe que la réhabilitation du groupe scolaire pour la rénovation énergétique et restauration de la cour par dés-imperméabilisation et renaturation peut être aidée dans le cadre des fonds européens « approche territoriale » gérés par le Pôle Territorial du Grand Libournais.

Le programme de réhabilitation du groupe scolaire est ambitieux prévoyant une restructuration des locaux et une rénovation énergétique visant à réduire son empreinte écologique, sa consommation énergétique de plus de 48 %, à améliorer le confort des élèves et du personnel ainsi que la dés-imperméabilisation de la cour avec renaturation. Il répond aux attentes de ce dispositif d'aide financière.

Monsieur le Maire propose de solliciter cette aide à hauteur de 25 % auprès du Pôle Territorial du Grand Libournais.

DÉPENSES	MONTANT HT	MONTANT TTC
Travaux VRD de dés-imperméabilisation et remodellement des cours	72 602,19 €	87 122,63€
Maîtrise d'œuvre associée à la renaturation de l'existant	22 512,53 €	27 015,03 €
Travaux de paysage liés à la création d'une cour Oasis	163 625,83 €	196 351,00 €
Travaux de rénovation énergétique des bâtiments existants du groupe scolaire	313 500,00 €	376 200,00 €
Maîtrise d'œuvre associée à la rénovation énergétique de l'existant	29 876,55 €	35 851,86 €
Études préalables à la rénovation énergétique	32 313,00 €	38 775,60 €
TOTAL	634 430,10 €	761 316,12 €

FINANCEURS	MONTANT TTC
ETAT - FONDS VERT 2024 (40%)	253 772,04 €
FONDS EUROPEENS	158 607,52 €
COMMUNE	348 936,56 €
TOTAL	761 316,12 €

DÉCISION :

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents :

- APPROUVE la demande d'aide financière dans le cadre des fonds européens gérés par la Région Nouvelle Aquitaine.
- AUTORISE monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette demande de subvention et à la réalisation des travaux dès réception de l'arrêté attributif.

VOTE : CONTRE 0 ABSTENTION 0 POUR 12

QUESTIONS DIVERSES

- L'ajustement des montants des demandes de subvention délibérées le 22 juillet 2025 est autorisé par les membres du conseil municipal.

- Concernant le devenir du bien acquis par l'Établissement Foncier Nouvelle Aquitaine au nom de la commune il est difficile de se prononcer. L'EPFNA a contacté les bailleurs sociaux. Ils rencontrent des difficultés d'investissement et ne s'engagent plus sur des petites structures. Il est possible que la reprise de ce bâti soit traité par des bailleurs locaux.

Madame Évelyne GUERIN rappelle que si cette reprise n'aboutit pas la commune devra racheter la maison à l'EPFNA. Le délai des cinq ans passe vite.

- Monsieur le Maire informe d'un échange avec le SMICVAL relatif à la réactualisation des forfaits communaux signés en début d'année 2025. L'analyse des usages permet de réajuster les dits forfaits. Une réelle économie s'annonce sur l'ensemble des forfaits, environs 1 000 euros.

Quatre véracais à mobilité réduite bénéficient de la collecte en porte à porte. Elle est effectuée le jeudi par les agents du SMICVAL.

Madame Karine MAUBERT-SBILE informe avoir été interpellée par des habitants du secteur de Soney au sujet de la dangerosité de la traversée de la route départementale pour se rendre au pôle d'apport volontaire du passage de Lavidalie. Il est impératif de sécuriser la traversée de la RD246. Une intervention du centre routier départemental est nécessaire pour gérer la solution technique.

- Madame Geneviève CANO-DUMONT s'insurge des incivilités routières dont les excès de vitesse. Un incident sans gravité mais traumatisant est survenu au débouché de la route descendant du collège et de la RD 246. Toute la signalisation routière est en place.