



**140 Chemin les Mourres
84660 MAUBEC**

**Monsieur le Maire
MAIRIE
Place de la Mairie
84660 MAUBEC**

Maubec, le 2 Décembre 2011

Monsieur le Maire,

Nous venons vers vous au sujet du projet de la réhabilitation de la maison Deflaux.

D.M.A.C est, comme vous le savez, une association de Maubecquoises et de Maubecquois particulièrement soucieux d'une bonne utilisation des fonds publics. C'est pourquoi, par ce courrier, nous voulons vous interroger sur d'apparentes incohérences que nous relevons dans les informations en notre possession, vous faire partager les inquiétudes d'habitants de notre village telles que nous les avons entendues et vous faire des propositions constructives de nature à résoudre, à moindres frais pour les finances communales, les problèmes de locaux auxquels nous souhaitons apporter une réponse.

Lors du conseil municipal du 18 mars 2011 vous avez fait une présentation du coût de ce projet (voir ci-dessous):

5. Réhabilitation Maison DEFLAUX : Demandes de subventions bibliothèque (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Département de Vaucluse – Conseil Régional PACA)

Coût prévisionnel TRAVAUX HT 909 000,00 €

Coût prévisionnel HONORAIRES HT (12%) 109 080,00 €

TOTAL HT 1 018 080,00 €

Demande subvention DRAC 2011 (30 % x Travaux + honoraires) 305 424,00 €

Demande subvention CG84 2011 (plafonné) 20 000,00 €

Demande subvention REGION 2011 (15% x travaux) 136 350,00 €

Autofinancement Commune / Emprunt 556 306,00€

Approbation à l'unanimité

6. Réhabilitation Maison DEFLAUX : Avenant n°1 : Mission de maîtrise d'œuvre

Le coût prévisionnel de l'opération ayant été établi au sein de l'APD, il convient d'ajuster le coût de la mission de maîtrise d'œuvre. Nouveau coût : 174 174,00 € HT.

Approbation à l'unanimité

Le point n° 6 de ce conseil municipal annonce la modification des honoraires du maître d'œuvre qui passent de 109.800,00 € HT à 174.174,00 € HT, suite au budget prévisionnel calculé par rapport à l'APD. ADP voulant dire « Avant Projet Détaillé », pouvez-vous, Monsieur le Maire, nous confirmer que cela signifie bien que, si les honoraires du maître d'œuvre restent calculés sur la base de 12% du montant HT du coût global du projet, celui-ci n'est plus de 909.000,00 € HT mais de 1.451.450,00 € HT et que le coût avec honoraires passe à 1.625.624,00 € HT ?

De même si cette hypothèse est juste, pouvez-vous nous donner des explications sur la croissance de 59,6% du coût prévisionnel ?

Par ailleurs, pourquoi faire voter la délibération n°5 (voir ci-dessus) rendue immédiatement caduque, semble-t-il, par les informations contenues dans la délibération suivante (n°6)?

De plus, une nouvelle réglementation parasismique est entrée en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011, qui s'applique aussi bien aux constructions neuves qu'aux rénovations, et aucune dérogation ne vous évitera de la mettre en œuvre pour la réhabilitation de la maison Deflaux, d'autant plus qu'il s'agit d'un bâtiment ancien destiné à recevoir du public.

Cette nouvelle réglementation induit indiscutablement un surcoût dont nous aimerions connaître le montant, afin de pouvoir calculer le coût global de l'ensemble du projet, même s'il reste encore du domaine du prévisionnel !

Notre deuxième série d'interrogations concerne les subventions sollicitées et espérées par la municipalité : avez-vous reçu des assurances écrites et précises quant au montant des subventions réellement accordées ?

Là encore, lors du conseil municipal du 18 mars 2011, vous précisiez que l'ensemble du projet s'appuyait sur des subventions :

Demande subvention DRAC 2011 (30 % x Travaux + honoraires) 305 424,00 €

Demande subvention CG84 2011 (plafonné) 20 000,00 €

Demande subvention REGION 2011 (15% x travaux) 136 350,00 €

Si les subventions qui sont demandées auprès du Conseil Général et de la Région sont légitimes, nous ne sommes pas convaincus, en cette période économiquement malmenée, que les montants soient accordés dans leur totalité.

Par ailleurs, il est noté une subvention espérée de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) de 30 % de l'ensemble du projet. Or, dans une période de restriction budgétaire drastique, êtes-vous certain que cet organisme pourra accorder un tel pourcentage d'aide? D'autre part, si la DRAC subventionne bien des projets culturels comme effectivement une bibliothèque ou une salle culturelle quand une commune en est dépourvue, nous ne voyons pas comment justifier auprès de cet organisme la demande d'aide financière pour un projet comprenant trois logements T4, T3, T2 promis à la location ainsi que des box de parking qui n'ont rien de culturel.

Ce projet risque fort d'être perçu comme une opération immobilière cachée derrière une opération culturelle. D'autant plus que la municipalité est bien avare d'informations sur les besoins auxquels cette réalisation est censée apporter des réponses et sur le projet culturel qu'elle compte mettre en œuvre.

Maubec dispose déjà d'une bibliothèque et de deux bâtiments distincts affectés aux activités culturelles (la salle des fêtes et la salle polyvalente dans l'enceinte de la mairie) dont l'acoustique laisse certes à désirer.

Est-il donc vraiment nécessaire de se lancer dans une réalisation qui dépassera très certainement les deux millions d'euros (acquisition, honoraires, travaux, nouvelle réglementation parasismique) pour un bénéfice qui n'apparaît pas clairement ?

Pourquoi construire une nouvelle salle culturelle multi-activités de 120m² alors que le village en est déjà équipé, pourquoi construire une nouvelle bibliothèque de **71m²** et avec une réserve de 33m² alors que l'actuelle (sans réserve) fait environ **70 m²** ?

Pourquoi créer un logement de fonction? La nouvelle structure nécessitera-t-elle la création d'un emploi et d'un hébergement ?

Pourquoi réaliser deux appartements, un T4 et un T3 ? Est-ce vraiment pour amortir les remboursements de l'emprunt, comme vous l'avez dit ? Avec un revenu locatif de 588€ environ pour le T3 (location actuelle de l'appartement situé au dessus de la bibliothèque) et de 750€ environ pour le T4, soit une somme totale mensuelle d'à peu près 1338€, il sera difficile de couvrir les mensualités de remboursement de l'emprunt, sans compter les frais que ces locaux génèreront (fonctionnement, chauffage, éclairage, entretien etc ...).

Il faut préciser également que ces logements absorbent une part importante du budget global de la construction par l'obligation qui est faite de créer des planchers coupe feu, entre les parties ouvertes au public et les logements privés.

Si, comme nous le présentons et comme nous vous l'avons exposé, les subventions ne sont pas accordées pour les montants retenus, si le budget se rapproche du double de ce qui a été prévu, **ne serait-il pas plus raisonnable pour une saine gestion de renoncer à la création d'un troisième équipement culturel?**

Au delà de la critique du projet, il est de l'intérêt des Maubecquoises et des Maubecquois que nous fassions des propositions alternatives :

Pour la bibliothèque : pour augmenter la surface d'accueil et de stockage de la bibliothèque actuelle, il devrait être possible d'aménager l'appartement du premier étage, en privilégiant le rez-de-chaussée pour l'accueil de la bibliothèque enfants avec espace lecture, et l'étage pour les adultes, comme cela existe dans des villages voisins. Une coopération accrue avec les communes de la CCC et un esprit d'ouverture qui élargirait l'appel à des bénévoles permettraient de conserver un fonctionnement sans embauche de salarié pour soulager d'autant les finances communales. Certes, des travaux seraient à prévoir, mais sans commune mesure avec le projet actuel de la Maison Deflaux.

Pour les salles des fêtes: il est possible d'améliorer de façon significative leur acoustique et leur confort sans faire des investissements considérables.

Pour la maison Deflaux : pour la municipalité, un investissement dans la pierre à travers l'achat de la maison Deflaux est un placement financier qui ne perdra pas de sa valeur et qui laissera au temps, le temps de penser à un autre projet plus en adéquation avec l'attente des Maubecquois.

Vous voudrez bien, Monsieur le Maire, excuser la longueur de cette lettre, mais nous tenons à vous transmettre les inquiétudes qui nous ont été exprimées de toutes parts par les habitants de Maubec, au sujet de cette réhabilitation. Car ce sont tous les contribuables Maubecquois qui devront, au travers de leurs impôts, taxes foncières, taxes d'habitation, payer la totalité du projet, tant par les subventions accordées que par la part d'autofinancement de la commune, qui restent bien évidemment, et dans les deux cas, de l'argent public.

Monsieur le Maire, nous vous demandons de surseoir à la mise en œuvre de ce projet dont l'utilité n'est pas d'une priorité fondamentale, et, qui, de plus dans la situation de crise actuelle, dans tous les cas, pèserait de manière inconsidérée sur les finances communales et donc sur les finances de chacun de vos administrés par les impôts locaux actuels et à venir, d'autant plus que vous avez annoncé également des charges d'investissement programmés comme suit :

- La réfection des sanitaires et le remplacement des panneaux solaires du camping pour un total de 140.000,00 € HT,
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des habitations de la route du camping (budget à venir de l'ordre de plus de 300.000,00 € HT),
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif d'une partie du chemin de Saint Peyre pour une somme de 111.850,00 € HT.

En espérant que vous saurez entendre par le biais de notre association les inquiétudes des Maubecquoises et des Maubecquois concernant le projet de la Maison Deflaux, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre parfaite considération.

Pour D.M.A.C

Le Président

PS : Copie adressée à l'ensemble des adjoints et conseillers municipaux de Maubec