

Réunion du Conseil Municipal Du 10 février 2015 à 20h30 PV de séance

Le Conseil Municipal s'est réuni le 10 février 2015 à la Mairie sur convocation en date du 04/02/2015 sous la présidence du Maire, M. Alain BLOND.

Présents : M. BLOND, M. CHALARD, Mme MORANGE, M. GERMOND, Mme LAURENT, Mme RIVAUD, M. SOURY, Mme GUINEBERT, M. PATAUD, M. SALAGNAD, Mme ILAHA-ITEMA, Mme DEXET, M. VARACHAUD

Procuration : Néant

Ouverture de la séance à 20h30.

Mme MORANGE est désignée secrétaire de séance.

Le PV de la séance du 15/12/2014 est approuvé à l'unanimité.

Dossier 1 : Devenir des bâtiments de l'ancienne caserne de gendarmerie.

M. le Maire explique qu'il a reçu une lettre de Mme ILAHA-ITEMA et de M. PATAUD demandant de suspendre les négociations concernant la vente des bâtiments de l'ancienne gendarmerie. Il leur donne alors la parole.

Mme ILAHA-ITEMA explique que leur projet serait d'en faire une maison pour les personnes âgées autonomes, habitant les villages, et qui se retrouvent seules. Elle indique qu'ils ont visité quelques foyer-logements, comme à Saint-Junien. Elle dit que ce serait un programme de rénovation dont il faudrait estimer les coûts (installation d'un ascenseur). Il faudrait recenser les besoins avant tout. La Commune de Cussac a demandé à la MSA de réaliser une enquête de besoins. Cette enquête a fait apparaître des besoins importants, ce qui a amenés les élus à réaliser 21 logements. A Saint-Junien ce sont des réalisations neuves qui ont été faites. Le besoin y est plus important. M. PATAUD précise qu'il a rencontré des personnes qui lui ont demandé s'il y avait un projet. Ce sont des personnes seules, qui ne pourront pas toujours rester dans leur village, qui ne conduisent pas quelquefois. C'est pour cela qu'il a demandé la suspension des négociations de la vente de l'ancienne gendarmerie. Il demande que lui soit fournie l'estimation des domaines, qu'une demande soit faite auprès de la MSA pour évaluer les besoins et il demande qu'on s'adresse à l'ATEC87 pour réaliser une étude de faisabilité. Enfin il demande qui est la SCI Arc en Ciel et comment ont-ils été rencontrés ?

M. BLOND répond que c'est la SCI Arc en Ciel qui a contacté la Mairie.

M. PATAUD explique que les logements proposés à Cussac et à Saint-Junien sont tous occupés avec une liste d'attente pour Saint-Junien. Malgré les coûts des constructions neuves, les loyers proposés sont très bas. Des animations sont proposées en partenariat avec le CCAS. Il y a une présence nuit et jour. A Cussac la gestion se fait avec la Maison de Retraite.

Il demande à ce que la Commune fasse des études avant de vendre ces bâtiments qui sont des biens communaux qu'il serait dommage de brader pour une somme dérisoire alors qu'il y a des besoins à satisfaire.

M. BLOND fait plusieurs remarques. Il précise d'abord qu'il y a de l'amiante dans ces locaux et qu'ensuite une étude avait été demandée pour aménager le rez-de-chaussée en appartement et dont l'estimation était d'environ 90 000 €. Il confirme qu'un ascenseur sera obligatoire. Il précise ensuite que la SCI Arc en Ciel était revenue sur son projet de départ et ne pourrait sans doute pas réaliser de petits appartements. M. SALAGNAD explique qu'en effet la cage d'escalier étant au milieu, il ne voit pas comment cela serait possible.

M. PATAUD dit qu'on peut commencer par demander à l'ATEC de faire une étude de faisabilité. Mme RUVEN fait remarquer que la Commune adhère à l'ATEC pour le volet « voirie ». Mme MORANGE dit qu'on devrait commencer par faire un sondage.

M. PATAUD répond que la MSA peut faire une enquête.

Arrivée de Mme CHAULET

M. BLOND dit qu'il n'y voit pas d'inconvénient mais qu'il faudra fixer une programmation sur les travaux à réaliser. Il explique que la Mairie a reçu des lettres de plusieurs professionnels de santé pour le programme d'aménagement de la parcelle destinée à recevoir la pharmacie et éventuellement un bâtiment rassemblant divers services de santé. C'est un projet extrêmement lourd (voirie, VRD) sur lequel il faudra se prononcer rapidement sachant que ça ne peut pas être un projet pour 2015 car il faut demander des subventions. D'autres programmes sont prévus tels que la construction de la salle de motricité, l'aménagement du commerce, l'Avenue Pasteur, l'Avenue Maryse Bastié où la Commune est impliquée dans des sinistres...

M. GERMOND demande sous quels délais la MSA peut mener une enquête de besoin. M. PATAUD ne sait pas. M. BLOND dit qu'un projet destiné aux personnes âgées ne manque pas d'intérêt puisque la Commune avait déjà eu un projet, qui avait été jusqu'au permis de construire, sous forme de pavillons modulables avec des surfaces communes et destiné aux personnes âgées. C'était un projet mieux adapté. M. PATAUD répond que c'était une société privée et que cela ne marche pas toujours comme à Cognac-la-Forêt. M. BLOND répond que le dossier de Cognac n'a pas été étudié au départ. M. BLOND explique que le projet qu'il y avait sur Saint-Laurent était un projet particulièrement coûteux et devait se réaliser dans le pré Marsaud.

C'était des pavillons modulables en fonction des familles avec une salle de restauration et une salle d'animation communes. Cela s'articulait avec la Maison de Retraite car il faut garantir l'avenir des gens que l'on va héberger quand ils deviendront dépendants. M. BLOND insiste sur ce fait. Que fera-t-on des personnes logées par exemple dans les locaux de la Gendarmerie quand ils deviendront dépendants ? M. PATAUD dit que c'est pareil quand ils sont chez eux. M. BLOND dit que justement on ne leur apporte pas plus de réponse à leurs besoins. M. PATAUD dit qu'ils sont moins isolés, ils restent sur la Commune. Il précise qu'on garde ainsi de l'activité et de la population. M. BLOND répète que ce projet ne répond que partiellement au problème des personnes âgées et ce qui est d'autant plus désagréable c'est que quand elles deviennent dépendantes, elles doivent partir : elles ne sont plus chez elles, elles ne peuvent plus se suffire à elles-mêmes et vous ne pouvez plus leur apporter les services dont elles ont besoin. Il faut articuler le projet avec les services qui existent. Mais ce n'est pas forcément parce qu'ils deviennent dépendants, qu'ils ont droit à ces services. Il dit néanmoins qu'il n'est pas contre le principe et n'est pas contre une enquête de besoins de la MSA.

Mme ILAHA-ITEMA demande ce qui est arrivé au projet que M. BLOND a évoqué. Il répond que lorsque la crise économique est arrivée, la société n'a pas poursuivi le projet. C'était le projet HAMO, projet structuré en liaison avec la Maison de Retraite et les services de soins. Les gens ne passaient pas de la bonne santé à la Maison de Retraite, un certain état de dépendance était géré car il était prévu l'embauche de personnel spécialisé. M. PATAUD dit que l'on peut faire la même chose s'il peut y avoir un accord avec les organismes existants. Saint-Junien l'a fait. M. BLOND demande à quel prix et dit qu'il faut être raisonnable.

M. BLOND dit qu'il expose la connaissance qu'il a des personnes âgées et du besoin qu'elles nécessitent, de l'articulation avec les structures existantes, ce n'est pas simple et cela coûte très cher (surveillance de nuit, animateurs).

M. PATAUD réaffirme que les personnes qui doivent quitter leurs villages ne vont pas forcément en maison de retraite médicalisée et elles seraient mieux dans ce type de logements.

M. BLOND dit que la seule proposition pour ce bâtiment est celle de la SCI Arc en Ciel. M. SALAGNAD demande si on peut faire une publicité et les mettre en concurrence. M. BLOND répond qu'il est d'accord. M. PATAUD dit qu'il n'y a pas eu d'offres et qu'il faut commencer par là. Il redit qu'il préfère commencer par demander une étude de faisabilité à l'ATEC, une enquête de besoins à la MSA. Si le projet n'est pas réalisable, on met en vente les bâtiments. Il dit qu'il n'est pas pour brader un bien à 114 000€ s'il est estimé à 350 000€ (service des Domaines). Il demande d'ailleurs à voir cette estimation. Mme RIVAUD dit qu'on risque de perdre la proposition de la SCI Arc en Ciel en attendant trop. M. GARREAU précise que c'est quand même un prix peu élevé. M. PATAUD dit que c'est le tiers de l'estimation.

M. GERMOND dit qu'avec les études on aura toutes les cartes en main pour décider de ce que l'on fait de ces bâtiments. M. SALAGNAD dit que si cela coûte trop cher, on peut démolir la caserne. Mme MORANGE dit que cela coûtera 100 000€. M. SALAGNAD précise qu'il restera le pavillon.

Mme ILAHA-ITEMA demande sur quel territoire l'enquête de besoins doit porter ? Celui de la Communauté de Communes ? M. BLOND dit que c'est la MSA qui le déterminera.

M. PATAUD précise que l'estimation du service des Domaines se fait en fonction des mutations, c'est-à-dire des ventes comparables.

M. BLOND dit qu'il est d'accord pour lancer les études et enquêtes à condition que cela ne prenne pas trop de temps et il précise que la réponse à la SCI Arc en Ciel est seulement différée mais non stoppée.

M. PATAUD dit que si on doit céder ces biens pour un prix aussi dérisoire, il propose de les céder à la Communauté de Communes, certains élus n'y sont pas hostiles et peut-être porteront-ils le projet. Il faut étudier toutes les possibilités.

M. BLOND demande à l'Assemblée de se prononcer sur : 1) l'enquête à demander à la MSA 2) l'étude de faisabilité à demander à l'ATEC 3) différer la réponse à apporter à la SCI Arc en Ciel.

M. GERMOND demande si on ne fait pas de proposition de vente. M. BLOND répond que si on lance la vente face à la SCI Arc en Ciel... M. PATAUD dit qu'il faudra faire une annonce. M. GERMOND dit que cela peut leur faire prendre conscience qu'ils n'ont pas fixé un prix suffisamment élevé. M. PATAUD dit qu'il s'oppose à la vente sans annonce. C'est un bien collectif.

L'Assemblée, à l'unanimité, accepte de lancer les études.

Dossier 2 : Aménagement d'un commerce : contrat de maîtrise d'œuvre

M. BLOND propose de confier la maîtrise d'œuvre à la SCP Gautier MAMIA représentée par M. MAMIA sans le bureau d'études Gérald. Il précise que le dossier doit aller vite. M. SALAGNAD précise qu'il y a des subventions à obtenir. Les honoraires proposés sont au taux de 9,5% du montant estimé des travaux soit 14 440€ (152 000€*9,5%). M. GARREAU demande si un effort peut être consenti sur les honoraires. M. PATAUD reconnaît cependant que les honoraires sont élevés. M. BLOND répète que le dossier est urgent. M. SALAGNAD rappelle que la remise des clés est pour le 31 juillet. M. PATAUD dit que c'est une proposition d'honoraires, si ce n'est pas arrêté, on peut discuter. M. GARREAU dit qu'on peut demander un demi-point. M. BLOND propose de passer au vote pour que la maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement du commerce de La Borie soit confiée à la SCP GAUTIER MAMIA au taux de 9%. L'Assemblée accepte à l'unanimité.

Dossier 3 : Aménagement d'un commerce : Travaux et demandes de subventions.

Le montant estimatif des travaux est de 152 000€. Des subventions peuvent être déposées auprès du Conseil Général et du Conseil Régional. M. SALAGNAD dit qu'il faut se dépêcher car le montant augmente toujours, des travaux sur la toiture étant maintenant nécessaires. M. BLOND explique que les employés communaux ont enlevé le plafond en lambris et il invite les élus à aller voir l'état du bâtiment. Il précise qu'il y a une autre incertitude sur la toiture en terrasse et notamment l'étanchéité de la terrasse. M. SALAGNAD fait remarquer que l'estimation de la toiture en ardoise de 37 000€ ht ne lui avait pas paru importante.

A l'unanimité le Conseil Municipal approuve la réalisation des travaux d'aménagement de ce commerce et autorise le Maire à déposer les demandes de subventions.

Dossier 4 : Aménagement d'un commerce : Conditions du bail commercial

M. BLOND dit qu'un bail commercial devra être signé avec la SARL TERRALORA représentée par M. Yves FAURE. M. FAURE propose un loyer de 600€. M. SALAGNAD estime que ce n'est pas cher payé. M. PATAUD dit que les propositions des autres candidats étaient de 1000€ de loyer. M. BLOND dit que la remarque a été faite à M. FAURE qui s'est montré catégorique sur le prix de 600€. M. PATAUD dit que c'est dérisoire par rapport aux travaux à effectuer. M. GERMOND demande si on peut démarrer à 600€ et réviser après. Mme RUVEN rappelle que le loyer du restaurant avait été fixé avec la précision qu'il serait augmenté de 5% si au bout de 3 années d'exploitation, le chiffre d'affaire prévu dans l'étude de faisabilité était atteint. M. BLOND dit que les Communes ne peuvent pas faire d'opérations blanches sur la réinstallation d'entreprises ou de commerces. Il indique que les collectivités ne sont pas des agences immobilières. Avoir ce type de commerce qui s'installe est intéressant et mérite que la Commune fasse des sacrifices. Mais elle ne peut pas non plus proposer des loyers insignifiants. M. SALAGNAD dit que cela va coûter 300 000€ avec l'acquisition. M. BLOND n'est pas d'accord et précise que sur les travaux, il y aura des subventions à hauteur de 50%. De plus il restera des bâtiments à disposer. M. PATAUD pense qu'ils ont fait une erreur de ne pas faire remarquer à M. FAURE, lors de la présentation du dossier, que le loyer était trop bas. M. GERMOND demande quel est le loyer du restaurant. Mme RUVEN répond 700€ HT, 840€ TTC. M. VARACHAUD dit qu'il faudrait proposer à M. FAURE 600€ HT. Mme MORANGE dit que ce n'est pas le même local. Mme RUVEN précise que l'option TVA était obligatoire pour le restaurant car les locaux étaient loués équipés. Ce n'est pas obligatoire pour le commerce de La Borie. M. le Maire dit que le bail commercial sera signé avant l'entrée dans les lieux. Mme RUVEN demande si le notaire sera Me MORANGE. M. BLOND dit qu'il n'y voit pas d'inconvénient. M. PATAUD demande si les honoraires sont partagés. Il lui est répondu qu'ils sont à la charge du preneur. M. BLOND demande si l'Assemblée est d'accord sur le montant du loyer. Mme RUVEN demande si on prévoit les mêmes conditions que pour le restaurant. M. GERMOND dit qu'en termes d'équité il faut faire de la même manière.

A l'unanimité le Conseil Municipal fixe le montant du loyer du commerce à 600€ TTC, désigne Me MORANGE, notaire à Saint-Auvent pour établir le bail commercial et autorise le Maire ou le 1^{er} adjoint à signer ce document.

Dossier 5 : Tarifs du columbarium

Les tarifs actuels sont pour 10 ans 300€ ; pour 30 ans 400€ ; pour 50 ans 600€

Les élus constatent que chaque collectivité a des tarifs différents. Le columbarium de la commune compte 12 cases dont 2 occupées.

M. BLOND propose de reconduire les tarifs en supprimant celui pour 50 ans : 10 ans 300€ ; 30 ans 400€.

Après discussion, l'Assemblée, à l'unanimité, fixe les tarifs ainsi : pour 15 ans 300€ ; pour 30 ans 400€, renouvellement 150€.

Dossier 6 : Désignation du correspondant Sécurité Routière

M. BLOND propose M. SOURY.

A l'unanimité, le Conseil Municipal nomme M. SOURY correspondant sécurité routière auprès des services de la Préfecture.

Fin de séance à 23h.