



PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
du vendredi 11 novembre 2011
à 10 h 00
SALLE LA CHARMILLE

L'an deux mille onze, le 11 novembre, le Conseil Municipal de la Commune de PONT-SAINT-MARTIN, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yves FRANÇOIS, Maire,

Présents : Monsieur Yannick FETIVEAU, Madame Huguette RAYNEAU, Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Christophe LEGLAND, Madame Brigitte GALPIN, Madame Christine BUTEAU, Madame Valérie COLLIN, Madame Madeleine BOURNIGAL, Monsieur Stéphane CHAUVET, Madame Maryvonne BOURGEAIS, Monsieur Jean-Yves SUREAU, Madame Clara JONIN, Madame Laure MICHOT, Monsieur Jean-Paul CHAUVET, Madame Mireille CHEVALIER, Monsieur Michel BRENON, Madame Marie-Laure FLEURY

Pouvoirs : Madame Marie-Anne DAVID donne pouvoir à Monsieur Yannick FETIVEAU, Monsieur Daniel MACHARD donne pouvoir à Monsieur Yves FRANÇOIS, Monsieur Laurent ABEL donne pouvoir à Madame Maryvonne BOURGEAIS, Monsieur Guillaume CHAUVET donne pouvoir à Madame Martine CHABIRAND, Monsieur Jean-Paul SENAND donne pouvoir à Monsieur Christophe LEGLAND, Monsieur Mathieu VISONNEAU donne pouvoir à Monsieur Jean-Yves SUREAU Madame Nathalie HEGRON donne pouvoir à Brigitte GALPIN,

Absents : Monsieur Philippe RETIERE, Madame Sylvie NICOLAS

Madame Christine BUREAU a été élue secrétaire de séance.

Date de convocation : 7 novembre 2011

Présents : 18

Pouvoirs : 7

Absents : 2

Votants : 25

1 – Acquisition des parcelles AE281 – AE283 et AE285 et de l'immeuble industriel 2, rue de la Métallurgie – ZA de la Nivardière

Christophe Legland : Les services techniques ont de nouveaux besoins en termes de locaux et d'ateliers.

En effet, les effectifs ont progressivement augmenté, et il s'agit de faire correspondre la capacité des vestiaires, sanitaires et équipements collectifs aux nombres réels d'agents et à l'éventuel recrutement d'agentes ainsi qu'à la restructuration des services qui s'est réalisée récemment.

D'autre part, dans le cadre de la rénovation du centre bourg, une partie du terrain accueillant actuellement les véhicules et le stockage des matériaux a été intégré aux espaces extérieurs du projet de la médiathèque/pôle associatif et des logements locatifs sociaux permettant d'aménager les déplacements piétons entre la rue de Nantes et la rue des sports.

Enfin, la situation des ateliers en centre bourg en termes de fonctionnement est susceptible de soulever des conflits d'usage : les entrées et sorties des véhicules techniques, les livraisons... peuvent à terme poser des soucis dans le cadre de la restructuration des espaces extérieurs visant à sécuriser les déplacements des enfants entre les équipements scolaires et périscolaires. Or la proximité des ateliers ne répond pas à cette problématique, ceux-ci se situant à côté des espaces piétonniers.

Afin de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins, il s'agissait de trouver un ensemble immobilier permettant d'avoir :

- L'espace nécessaire pour aménager les vestiaires, sanitaires bureaux et espaces communs,
- Les surfaces utiles pour les ateliers de réparation,
- Les espaces pour les machines et véhicules,
- Le stockage.

La commune se propose d'acquérir les parcelles AE 283 d'une superficie d'environ 3 549 m², AE 285 d'une superficie de 959 m² et AE 281 d'une superficie de 90 m² ainsi que l'immeuble industriel d'une surface de 1 671 m², situées 2 rue de la Métallurgie, au prix de 610 000 €, nécessaires à la réalisation de ce projet.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2122-22,

Vu la nécessité de répondre aux besoins des services techniques,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants, R213-1 et suivants,

Vu l'estimation de France Domaines en date du 5 octobre 2011,

Vu la promesse de vente fixant les termes de l'acquisition entre le propriétaire des parcelles cadastrées section AE n° 283, AE 281 et AE n° 285 ainsi que l'immeuble industriel et la Commune de Pont-Saint-Martin.

Yves François : Vous avez eu sur table en arrivant deux propositions de délibération avec une modification par rapport à celles qui vous ont été envoyées notamment sur la parcelle AE 281 d'une superficie de 90 m². En fait, c'est une parcelle pour qui, selon l'état cadastral, la propriété diffère, soit communale soit Graphila, désormais propriétaires du bâtiment. Il est possible qu'à l'époque, lorsque les échanges ont eu lieu avec la commune, le notaire n'ait peut-être pas avisé les services des hypothèques d'où l'existence, aujourd'hui, d'un éventuel litige. C'est pourquoi, ce soir, nous préférons reprendre une délibération pour que les choses soient très claires et nous avons donc réincorporé dans la nouvelle délibération la parcelle AE 281. Hier soir encore, nous étions avec Stéphane Coriton, l'un des nouveaux propriétaires et nous sommes d'accord sur le fait que cela est la meilleure solution afin que les choses soient claires entre eux et la commune.

Je rappellerai juste par rapport à ce que dit Christophe, l'histoire de cette acquisition. Ce bâtiment est en vente depuis 1 an environ à un prix estimé relativement haut ; la commune avait un œil sur ce bâtiment comme sur d'autres hypothèses d'ailleurs, pour, demain, regrouper les services techniques communaux. Nous avons même évoqué, pourquoi pas, dans le cadre de l'extension de Viais, un regroupement des services à cet endroit mais c'était à 2 kms du centre bourg, donc un peu trop éloigné quand même.

Voilà pourquoi, cette solution a été négociée. Des visites ont eu lieu cet été avec les services techniques et Madame Levi-Topal de façon à étudier si ce bâtiment pouvait correspondre aux besoins actuels et également pour pouvoir mettre aux normes des bâtiments qui, demain, peuvent permettre d'accueillir des agentes. C'est aussi une solution qui permet de mettre à l'abri les véhicules qui aujourd'hui, pour certains en tous cas, "dorment" dehors, derrière les bâtiments du centre bourg. C'est également le moyen de trouver une solution au stockage des matériaux.

Une démarche qui mûrit depuis quelques temps bien sûr mais qui se voit aujourd'hui devoir aboutir dans l'urgence. Nous pensons présenter ce dossier dans le cadre d'une démarche normale, même si lundi cela a été fait en commission urbanisme, mais l'urgence vient du fait que nous avons reçu, fin octobre, une lettre de Philippe Grosvalet, le Président du Conseil général, pour nous informer que le FAC était suspendu à compter du 1^{er}

novembre et que par conséquent, tous les dossiers qui pouvaient être présentés par les 221 communes du département pour solliciter des subventions dans le cadre du FAC devaient impérativement être arrivés dans les services du conseil général pour le 1^{er} novembre. Le dossier doit être complet, c'est-à-dire, comporter le projet lui-même, sa justification, un plan de financement prévisionnel, la délibération du conseil municipal ainsi que la promesse d'achat. Nous étions donc un peu serrés, Daniel Machard et Philippe Retière ont mené la négociation ces derniers temps, un accord a été trouvé avec les propriétaires mais tout récemment puisque cela date d'une dizaine de jours.

Ceci dit, au niveau budgétaire et financier, il est impératif que cette opération soit équilibrée, c'est la moindre des choses. Ce projet rentre dans le cadre du PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) avec, mais nous en reparlerons lors de la commission budget et entre nous lors du DOB du mois de décembre, l'objectif désormais de tenir compte du contexte national aujourd'hui avec une fiscalité extrêmement modérée pour ne pas dire plus, pour les années qui viennent et notamment 2012. Ce projet rentre dans les perspectives du PPI mais à condition que l'on revende les deux sites des services techniques existants, c'est-à-dire celui du centre bourg et celui occupé actuellement par la voirie à la Nivardière, tout en conservant une partie arrière de ce site de la Nivardière pour une extension éventuelle dont nous n'avons pas l'utilité actuellement.

Pour information, des premières réflexions sont déjà engagées avec des acquéreurs potentiels, des chefs d'entreprises actuellement en location qui sont intéressés par le site de la Nivardière. En ce qui concerne les locaux du centre bourg, une réflexion plus large devra être rapidement engagée pour déterminer nos besoins.

Michel Brenon : J'aurai voulu avoir une précision, non pas sur l'acquisition du bâtiment qui me semble intéressante, mais sur les conséquences éventuelles. Que nous envisagions de vendre les locaux de la Nivardière me semble tout à fait logique, par contre sur les bâtiments municipaux actuels, rue de la mairie, je n'ai pas bien compris si nous nous engageons à les vendre ou pas. Il me paraît tout à fait prématuré de s'engager à les vendre car on ne sait pas ce que l'on va y faire, c'est un lieu tout à fait stratégique au centre de la commune. Selon la réflexion qui sera menée, il peut y avoir, à terme, des bâtiments à utilisation privée ou des commerces pourquoi pas à cet endroit, mais aussi des bâtiments communaux donc il me semble tout à fait prématuré de s'engager à les vendre. Nous aimerions donc avoir une précision sur ce à quoi, nous nous engageons aujourd'hui.

Yves François : Ce qu'il y a de sûr c'est qu'il va falloir trouver 300 000 €, mais ce sera l'objet du DOB. Ce que je voulais souligner c'est la nécessité de bien regarder nos besoins, c'est une réflexion globale que nous devons avoir mais, afin d'équilibrer l'opération financière de l'acquisition du bâtiment industriel de la Nivardière, il faudra trouver 300 000 € et c'est l'estimation des bâtiments du centre bourg.

Michel Brenon : Pour préciser les choses, nous allons voter pour cette délibération, nous sommes, sur les bases actuelles, tout à fait d'accord pour revendre les ateliers de la Nivardière mais nous ne sommes pas d'accord, en l'état actuel de l'étude, pour s'engager à vendre les locaux rue de la mairie. Il faudra effectivement équilibrer le budget, mais notre position sur le sujet est négative sur ce point là.

Yves François : J'entends ce que tu dis Michel mais, ce matin, nous votons uniquement l'acquisition.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- approuve l'acquisition des parcelles cadastrées AE 283 d'une superficie de 3 549 m², AE285 d'une superficie de 959 m² et AE 281 d'une superficie de 90 m² ainsi que l'immeuble industriel d'une surface de 1 671 m² pour un prix total de 610 000 €, frais d'acte à la charge de la Commune,
- autorise le Maire ou son adjoint délégué à signer l'acte notarié ainsi que tout acte à intervenir à cet effet pour l'exécution de la présente délibération.

2 – Demande de subvention auprès du Conseil Général au titre du fonds d'aménagement communal pour l'acquisition des terrains et du bâtiment et des travaux d'aménagement d'un bâtiment pour la création d'un centre technique communal

Christophe Legland : Les services techniques ont de nouveaux besoins en termes de locaux et d'ateliers.

En effet, les effectifs ont progressivement augmenté, et il s'agit de faire correspondre la capacité des vestiaires, sanitaires et équipements collectifs aux nombres réels d'agents et à l'éventuel recrutement d'agentes ainsi qu'à la restructuration des services qui s'est réalisée récemment.

D'autre part, dans le cadre de la rénovation du centre bourg, une partie du terrain accueillant actuellement les véhicules et le stockage des matériaux a été intégré aux espaces extérieurs du projet des logements sociaux et de la médiathèque/pôle associatif permettant d'aménager les déplacements piétons entre la rue de Nantes et la rue des sports.

Enfin, la situation des ateliers en centre bourg en termes de fonctionnement est susceptible de soulever des conflits d'usage : les entrées et sorties des véhicules techniques, les livraisons... peuvent à terme poser des soucis dans le cadre de la restructuration des espaces extérieurs visant à sécuriser les déplacements des enfants entre les équipements scolaires et périscolaires. Or la proximité des ateliers ne répond pas à cette problématique, ceux-ci se situant à côté des espaces piétonniers.

Afin de pouvoir répondre à l'ensemble des besoins, il s'agissait de trouver un ensemble immobilier permettant d'avoir :

- L'espace nécessaire pour aménager les vestiaires, sanitaires bureaux et espaces communs,
- Les surfaces utiles pour les ateliers de réparation,
- Les espaces pour les machines et véhicules,
- Le stockage.

La commune se propose d'acquérir les parcelles AE 283 d'une superficie d'environ 3 549 m², AE 285 d'une superficie de 959 m² et AE 281 d'une superficie de 90 m² ainsi que l'immeuble industriel d'une surface de 1 671 m², situées 2 rue de la Métallurgie, au prix de 610 000 €, nécessaires à la réalisation de ce projet.

Par ailleurs, des travaux sont nécessaires pour adapter le bâtiment existant aux exigences fonctionnelles des services techniques. Le montant des travaux est évalué à 250.000 € HT.

Le Conseil Général a mis en place un soutien aux communes pour la construction et la rénovation de leurs bâtiments communaux. Le fonds d'aménagement communal apporte une contribution financière à ce type d'opération, à la fois pour l'acquisition du bâtiment et pour les travaux de réhabilitation.

	Coût HT Total	Coût TTC Total
Travaux de réhabilitation	250.000 €	299.000 €
Maîtrise d'œuvre	35.000 €	41.850 €
Divers dont annonce, contrôle technique et SPS et programmiste ...	13.500 €	16.150 €
Acquisitions foncières	610.000 €	650.000 €
TOTAL	908.500 €	1.007.000 €

La subvention qui peut être sollicitée auprès du Conseil Général pour les travaux de réhabilitation et la maîtrise d'œuvre est de 27 % des travaux éligibles, soit 76.950 € HT (27 % de 285.000 € HT).

La subvention pour l'acquisition foncière est de 27 % des dépenses éligibles avec un plafond de 230 € / m². Le bâtiment faisant 1671 m² pour un coût de 610.000 € HT, un montant de 103.769 € peut être sollicité (montant éligible du coût d'acquisition de 384.330€).

Plan de financement

	Montant HT	%
Conseil Général – FAC travaux	76.950 €	9%
Conseil Général – FAC acquisition du bâtiment	103.769 €	11%
Etat	30.000 €	3%
Commune	697.781 €	77%
TOTAL	908.500 €	

Yves François : Nous allons solliciter l'enveloppe parlementaire auprès de Patrick Vaugrenard.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- adopte le projet d'acquisition d'un terrain et d'un bâtiment industriel et les travaux relatifs à sa réhabilitation permettant la création d'un centre technique municipal ainsi que les coûts relatifs à l'opération,
- autorise Monsieur le Maire à solliciter la subvention la plus élevée possible auprès du Conseil Général de Loire Atlantique pour l'acquisition des terrains et du bâtiment et des travaux d'aménagement pour la création d'un centre technique municipal tel que défini ci-dessus au titre du fonds d'aménagement communal,
- autorise Monsieur le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.