

**COMPTE - RENDU DE LA REUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 12 juillet 2022.**

Présents : FAVREAU Laurent, AUBERT David, AUGEREAU Elise, CASSARD Pierre, DELAMURE Joëlle, GENDREAU Hélène, GUILLET Tanguy, OUVRARD Louise, PORCHER Marianne, RABAU Dominique, RACINEUX Magalie, THIBAUD Alain, VIOLLIER Nicolas, BOISDRON Frédéric, GENY-GUILLOUX Karine, THAREAU-GUEYE Isabelle, VANGEON-MAGNIER Virginie,

Absents excusés : MARTINEAU Stéphanie (pouvoir à Dominique RABAU), BESSON Marine (pouvoir à Elise AUGEREAU), CHARTEAU Nadine (pouvoir à Magalie RACINEUX), GARNIER Dominique (pouvoir à Pierre CASSARD), HILLAIRET Fabrice (pouvoir à Louise OUVRARD), BOUYER Alain (pouvoir à Tanguy GUILLET), PIAUD-CUISINIER Christine (pouvoir à Laurent FAVREAU), GRASSINEAU Bernard (pouvoir à Marianne PORCHER), MARTIN Willy (pouvoir à Isabelle THAREAU-GUEYE)

Absents : DUSSILLOL Francine.

Nombre de conseillers : en exercice : 27 Présents : 17 Votants : 26

Madame RACINEUX Magalie a été élue secrétaire de séance.

Adoption du compte rendu du conseil municipal du 1^{er} juin 2022 : compte-rendu adopté à l'unanimité

Monsieur le Maire indique que le weekend avec les Chevronnais, dans le cadre du jumelage s'est déroulé dans la convivialité.

Les Terrasses musicales ont accueilli un public nombreux.

FINANCES- MARCHES PUBLICS- ADMINISTRATION GENERALE

1-ADMISSION EN NON VALEUR (Alain THIBAUD)

Chaque année le Trésorier adresse aux collectivités la liste des sommes non recouvrées malgré les procédures engagées à l'encontre des débiteurs.

Il convient donc d'admettre ces dettes en non-valeur, ce qui a pour effet de les annuler.

Le montant s'élève à 1 215.65 €. Il s'agit de dettes de restaurant scolaire et de mise en fourrière d'un véhicule (250 €).

Les recours contentieux seraient trop onéreux au regard des sommes à recouvrer.

Après délibéré, le Conseil Municipal approuve ces admissions en non-valeur à l'unanimité.

2-DECISION MODIFICATIVE AU BUDGET PRIMITIF (Alain THIBAUD)

Conformément à la comptabilité M57 qui s'applique désormais, les amortissements sont calculés au prorata temporis et non plus en année N+1, ce qui implique des ajustements budgétaires en cours d'exercice.

Il est proposé de modifier le budget ainsi qu'il suit :

Section de fonctionnement :

Dépenses :

6811- amortissements 5 000.00

Recettes :

7811- 5 000.00

Section d'investissement

Dépenses :

2804182- 5 000.00

Recettes :

28041582- 5 000.00

Ces écritures sont neutres et sans impact sur le budget

Le Conseil Municipal approuve ces modifications à l'unanimité.

3-LIGNE DE TRESORERIE LOTISSEMENT LE PLESSIS (Laurent FAVREAU)

La convention lotissement qui avait été souscrite en 2019 et destinée à financer le foncier nécessaire à l'urbanisation du Plessis, est arrivée à échéance. Souscrite à l'origine pour un montant de 1 500 000 €, il est proposé de la reconduire pour un montant de 1 000 000 €. Le taux est de 0.53% au prorata temporis de l'utilisation.

Monsieur le Maire rappelle ce qu'est une ligne de trésorerie. Il s'agit d'une somme mise à disposition par la banque pour pallier un besoin ponctuel de financement.

Cela permet de pallier les décalages de versements de subventions ou de dotations, d'assurer les paiements dans les délais et de ne pas pénaliser les entreprises. Les intérêts s'appliquent uniquement aux sommes mobilisées et au prorata temporis. Il n'y a pas de frais ou d'intérêts sur les sommes non utilisées.

Monsieur BOISDRON demande si des montants ont été utilisés sur la précédente ligne.

Monsieur le Maire indique que des fonds ont été mobilisés pour le foncier du Plessis. Ils sont remboursés au fur et à mesure des ventes de terrains.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de souscrire une ligne de trésorerie aux conditions énoncées.

4-SOUSCRIPTION D'UN EMPRUNT DE 1 500 000 € (Laurent FAVREAU)

Le budget 2022 ne prévoyait pas d'emprunt, le besoin du recours à l'emprunt étant prévu dans le cadre du plan prévisionnel d'investissement, à partir de 2023, pour financer notamment le centre-bourg.

Toutefois, au regard de l'évolution rapide des taux d'intérêts et des difficultés de recours à l'emprunt au regard de la conjoncture politique et économique, il est proposé de bloquer un emprunt de 1 500 000 € dès à présent afin de limiter l'impact des taux d'intérêt sur le budget.

Monsieur le Maire indique qu'il regrette de ne pas avoir réalisé l'emprunt l'an passé, mais rien ne laissait présager la crise que le pays traverse.

Les banques ont été sollicitées au plus près de la date de conseil. Les offres sont arrivées le soir du conseil municipal.

Le Crédit Mutuel a fait une offre à hauteur de 2.44 % et le Crédit Agricole à hauteur de 2.81%.

Monsieur le Maire sollicite la confiance du conseil pour négocier avec les banques et retenir l'offre la plus adaptée.

Les choses devront être arrêtées dès mercredi car les taux sont bloqués sur une courte durée.

Les taux seront supérieurs à 3% en septembre. En juin les banques ne proposaient pas de taux fixes. Les taux variables sont indexés sur l'Euribor, ce qui est risqué au regard du contexte.

Si les taux devaient de nouveau baisser, la dette pourrait être renégociée.

Nous avons connu des taux très supérieurs par le passé.

Madame AUGEREAU indique que c'est la première fois que les taux augmentent autant en si peu de temps.

Monsieur le Maire indique que sur des emprunts plus importants sur d'autres structures les taux sont quasiment identiques.

Le Conseil Municipal valide la proposition de Monsieur le Maire à l'unanimité.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a retenu l'offre du Crédit Mutuel au taux de 2.44% sur 20 ans.

5-ACQUISITION CELLULES COMMERCIALES ZAC CLEMENCEAU - CONVENTION DE RESERVATION (Laurent FAVREAU)

Le premier ilot qui va être construit dans le périmètre de l'Espace Clemenceau, va accueillir le bureau de tabac-presse et l'auto-école.

-Le gérant du tabac-presse a exprimé le souhait d'être, dans un premier temps, locataire de sa cellule avant d'envisager à moyen terme une acquisition.

Le montant de l'acquisition s'élève à 310 986.35 € TTC.

La commune appliquerait ensuite un loyer mensuel de 1 000 € TTC.

-La gérante de l'auto-école sollicite également le portage de la cellule par la commune.

Le montant de l'acquisition s'élève à 151 129.57 € TTC

La commune appliquerait un loyer mensuel de 700 € sur une durée envisagée de 7 ans.

Il est proposé de faire porter ces acquisitions par la commune et de louer les locaux aux gérants aux conditions présentées.

Monsieur le Maire indique que pour que le chantier avance, il fallait que les futurs occupants donnent leurs éléments d'implantation. Les derniers éléments sont arrivés la semaine dernière.

Le maçon va débiter les terrassements et raccordements d'ici à la fin juillet pour débiter l'élévation en septembre. Les deux mois de décalage de démarrage du chantier vont pouvoir être rattrapés car les entreprises ont des chantiers qui se décalent et vont pouvoir mettre plus de moyens humains et techniques sur le chantier de la ZAC. Les deux îlots vont probablement se construire en même temps.

Le contexte n'est pas favorable. Il n'est pas envisageable d'appliquer des pénalités à des entreprises qui ne sont pas responsables des décalages liés au contexte politique et économique.

ORYON ne commercialise qu'une coque vide. Les commerçants font leur affaire des aménagements intérieurs.

L'appel d'offre a été fructueux mais en fourchette haute ce qui impacte nécessairement le montage financier des commerçants.

La commune vient jouer le rôle de la banque pour assurer le soutien aux commerces.

Le loyer n'est pas à fonds perdus. Les loyers viennent en déduction au moment de l'achat. Les frais financiers générés par l'emprunt pour financer cette acquisition sont répercutés dans le prix du loyer et de la cession.

Le portage sur 7 ans s'applique pour les deux commerçants. La durée peut être réduite si le commerçant le souhaite.

Monsieur BOISDRON demande si la commune y gagne à rembourser plus tôt.

Monsieur le Maire indique qu'il faudra négocier le moment venu car il peut y avoir des pénalités de remboursement anticipé.

Madame THAREAU-GUEYE constate que le prix d'acquisition est deux fois moins élevé pour l'auto-école alors que le loyer n'est pas deux fois moins élevé.

Les loyers ont été fixés en accord avec les locataires en fonction de leur capacité de financement. Le montage est neutre puisque les loyers viennent en déduction au moment de l'acquisition. Le solde sera donc différent dans ce cas.

Monsieur BOISDRON demande si les autres commerçants ne risquent pas de solliciter le même montage.

Pour l'instant il n'y a pas d'autres demandes en ce sens. Si toutefois une demande se présente, le Conseil Municipal sera amené à se positionner.

Les appels d'offres de la seconde tranche seront engagés début 2023 et personne ne sait quel sera le contexte.

Monsieur THIBAUD ajoute que grâce à ce montage le projet des Frères Toqués a pu voir le jour et qu'un commerce a été sauvé.

Ce qui est important c'est que dans ce montage le commerçant ne perd pas d'argent.

Madame DELAMURE : il s'agit d'un gros coup de pouce. La commune joue le rôle de facilitateur.

Le Conseil Municipal valide l'acquisition de ces deux cellules à l'unanimité.

PERSONNEL COMMUNAL

1-AVENANT AU CONTRAT D'ASSURANCE STATUTAIRE CNP (Louissette OUVARD)

La commune a décidé d'adhérer au contrat CNP (assurance statutaire du personnel) pour permettre le remboursement au profit de la commune des frais de personnel dans le cas d'arrêt maladie, accident de travail et décès.

Les conditions de taux proposées par la CNP tenaient compte des conditions règlementaires en vigueur.

Toutefois, 2021 a vu paraître de nouvelles dispositions règlementaires qui ont fait évoluer de manière significative les obligations statutaires des collectivités.

- Congé de paternité : la durée du congé paternité pour une naissance simple est portée à 25 jours fractionnables
- Temps partiel thérapeutique : le temps partiel thérapeutique est désormais possible au terme d'un arrêt de 3 mois (contre 6 mois auparavant)
- Modalités de calcul du capital décès : les ayants droits de la personne décédée ne percevront plus 4 fois le montant forfaitaire fixé par l'article D 361-1 du code de la sécurité sociale (3 476 €), mais un capital décès égal à la dernière rémunération annuelle brute perçue par l'agent décédé.

Par exemple pour un agent de catégorie C dont l'indice est de 380, le capital décès serait porté de 13 904 € à 21 280 €.

La CNP assurance fait donc évoluer ses dispositions contractuelles et applique une hausse du taux de cotisation de la garantie décès de 0.13%.

L'augmentation annuelle de cotisation est estimée à 1660 €.

Le Conseil Municipal valide à l'unanimité l'augmentation du taux de 0.13% de la cotisation assurance décès.

2- CREATION ET SUPPRESSION DE POSTE (Louisette OUVRARD)

Une ATSEM est placée en congé de longue maladie et ne peut donc reprendre ses fonctions avant son départ en retraite. Afin de pourvoir à son remplacement et dans le cadre de la réorganisation des services, il est proposé de créer un poste d'ATSEM à 90%. Le poste actuellement à 100% occupé par l'ASTEM indisponible sera supprimé lors du départ en retraite.

La personne pressentie pour le poste assure les remplacements sur ce poste depuis de nombreuses années et semble légitime pour bénéficier du poste en mobilité interne.

Le Conseil Municipal valide cette augmentation de temps de travail à l'unanimité.

URBANISME – ENVIRONNEMENT

1-ACQUISITION PROPRIETE LIBAUD (Dominique RABAUD)

Les conjoints LIBAUD ont décidé de céder le bien cadastré AE 32 (maison d'habitation et terrain) situé rue de Saint André.

Ce bien est situé dans le périmètre de l'OAP (orientation programmée d'aménagement) au PLU.

Afin de permettre l'aménagement du périmètre concerné, Monsieur le Maire a fait usage du droit de préemption.

Il est donc proposé d'acquérir ce bien au prix de 125 000 €.



Monsieur le Maire ajoute que la DIA a été déposée pour les deux grands terrains à l'arrière.

Au PLU, l'OAP englobe la maison, les deux grands terrains et également les parcelles AE 27-34-35-36-37-38. L'EPF et ORYON travaillent sur l'acquisition du garage POTIER. L'EPF assure le portage financier et peut prendre en charge jusqu'à 80% des frais de démolition. La commune devra racheter le foncier dans les 3 ans.

L'OAP permet d'intervenir en préemption et donc à la demande des propriétaires.

Le prix retenu dans le cadre de la préemption sera celui qui servira de base et permettra de négocier avec les propriétaires des autres parcelles.

Sur ce projet il n'y aura pas d'aménagements spécifiques venant impacter les coûts de cession des terrains.

Madame GENY-GUILLOUX demande s'il y a des projets de logements sociaux sur ce secteur.

Monsieur le Maire indique que compte tenu des besoins de rattrapage, il y aura des constructions de logements sociaux sur toutes les opérations d'aménagement. Les services de l'état imposent un pourcentage important (36% sur le Plessis). Le secteur se prête à l'implantation de logements sociaux au regard des services à proximité. Le taux sera vraisemblablement de 40%.

Monsieur BOISDRON demande ce qu'est le trou situé à côté de la maison.

Monsieur le Maire indique il s'agit d'un trou d'eau artificiel.

Le schéma d'aménagement devra inclure l'ensemble du foncier jusqu'à la Billardière, et pourra se réaliser lorsque les propriétaires seront vendeurs. Il faut que le projet soit compatible avec les extensions futures.

Le Conseil Municipal approuve cette acquisition à l'unanimité.

2- CESSION DES TERRAINS RUE PIERRE LOUE (Dominique RABAUD)

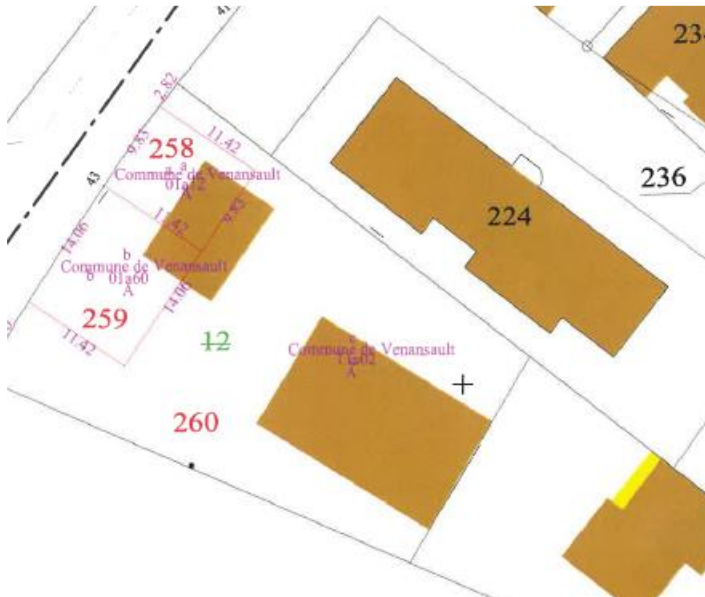
Dans le cadre du projet d'aménagement du pôle santé et bien-être de la rue Pierre Loué, les gérantes de l'institut Terre de Beauté souhaitent se porter acquéreur d'une partie de la propriété « Epaud » située rue Pierre Loué.

Le géomètre ayant procédé au bornage du terrain, il est proposé de céder la parcelle AE 259 d'une superficie de 160 m² aux gérantes de l'institut.

La pédicure est quant à elle acquéreur de la parcelle AE 258 d'une superficie de 112 m².

Il est proposé de céder cette parcelle également.

Le prix de cession serait de 40 € le m².



Les travaux de viabilisation sont à la charge des acquéreurs.

Deux extensions du cabinet médical sont prévues dans le prolongement du bâtiment existant.

Le Conseil Municipal valide ces cessions à l'unanimité.

3-NOM DE RUE LOTISSEMENT LE CLOS VERT (Dominique RABAUD)

Le lotissement du Clos Vert, situé route de Moulleron le Captif, arrive en phase de commercialisation et de construction.

Le propriétaire souhaite procéder à la dénomination de la voie afin de pouvoir adresser les terrains.

Deux noms de rue sont proposés pour rester dans la thématique du secteur :

- Rue des Noisetiers
- Rue des Frênes

Il est proposé de retenir l'un d'entre eux.

Le Conseil Municipal retient le nom- rue des Noisetiers- à l'unanimité

Prochain conseil municipal le mardi 13 septembre