

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Mardi 31 janvier 2017

à 20h00

ORDRE DU JOUR

I – Dossiers pour information

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Présentation des rapports d'activités des commissions
3. Présentation du projet de reprise du camping par Monsieur et Madame BAUDRY
4. Présentation des aménagements Place de la Mutualité
5. Point d'information sur le nouveau territoire de la Communauté de Communes Vie et Boulogne
6. Projet d'accueil des personnes en situation de handicap vieillissantes
7. Projet de construction de logements locatifs dont un pour un médecin remplaçant et d'un centre médico-psychologique (CMP)
8. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 décembre 2016

II – Dossiers pour délibérations

1. Débat d'Orientation Budgétaire 2017

Monsieur le Maire rappelle que le débat d'orientation budgétaire a pour but d'instaurer une discussion au sein du conseil municipal, sur les priorités et les évolutions de la situation financière de la collectivité. Il améliore l'information transmise aux élus, et leur donne la possibilité de s'exprimer sur la situation financière de leur collectivité.

Monsieur le Maire fait une présentation sur la base de la note de synthèse transmise aux conseillers municipaux lors de l'envoi de l'ordre du jour du Conseil.

Issu de l'article 107 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRE), le Débat d'Orientation Budgétaire "nouvelle formule" doit maintenant faire l'objet d'une délibération et non plus simplement d'une prise d'acte de la part du Conseil municipal. L'article D23.12-3 résultant du décret n°2016-841 du 24 juin 2016, en précise le contenu, les modalités de publication et de transmission du rapport sur lequel s'appuie le débat d'orientation budgétaire.

Le rapport doit être transmis au représentant de l'État en vertu des dispositions de l'article L.2312-1 du CGCT et publié selon les modalités fixées par le décret n°2016-841 du 24 juin 2016.

2. Demandes de subventions dans le cadre du Contrat de ruralité – Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) et Fonds de Soutien à l'Investissement Local (FSIL) 2017 et 2018

Monsieur le Maire informe l'assemblée que le dispositif des « contrats de ruralité », mis en place dès la fin de l'année de 2016, a pour objectif de coordonner tous les outils, dispositifs et moyens existants pour développer les territoires ruraux et accélérer la réalisation de projets concrets.

Les actions inscrites dans les contrats de ruralité sont financées par les crédits relevant du fonds de soutien à l'investissement local (FSIL) – enveloppe spécifique « contrats de ruralité ». Elles peuvent également être financées par l'enveloppe « autres thématiques » du FSIL, ainsi que par la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR).

Monsieur le Maire propose donc à l'assemblée de prendre une délibération validant l'échéancier des demandes de subventions qui seront déposées dans le cadre du dispositif « contrat de ruralité », selon le calendrier suivant :

- 2017 - DETR : Extension du centre de loisirs

- 2018 - FSIL : Travaux de revitalisation du centre-ville par la construction de halles et de réhabilitation urbaine du secteur OPAH-RU
- 2018 - DETR et/ ou FSIL : Travaux de rénovation énergétique et mise en accessibilité du groupe scolaire Louis Buton)

Il est précisé que ces demandes de subventions peuvent se cumuler avec d'autres aides (Région, département) et tout autre partenaire financier.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

3. Vendée Logement - garantie emprunt - Le Clos de la Rabine

Madame Marcelle TRAINEAU informe l'assemblée que Vendée Logement va assurer le financement de la réhabilitation de 5 logements destinés à la location situés Clos de la Rabine à Aizenay.

Un emprunt va être réalisé afin de financer ce projet.

Il est proposé à la Commune d'apporter sa garantie d'emprunt au prêt d'un montant total de 758 091 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations contracté dans le cadre de cette réalisation.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

4. Délégation de service public pour la gestion et l'exploitation du camping municipal « La Forêt » - Résiliation du contrat

Monsieur Roland URBANEK rappelle, que par délibération du 21 décembre 2010, le Conseil municipal a approuvé le principe d'une délégation de service public, sous la forme d'un contrat d'affermage, pour la gestion et l'exploitation du camping municipal « La Forêt ».

Par délibération du 30 août 2011, la gestion et l'exploitation du camping municipal « La Forêt » ont été confiées à Madame ROUGIER pour une durée de cinq ans.

La délégation de service public arrive à échéance le 31 décembre 2017.

Compte tenu du souhait de la Commune de dynamiser cette structure touristique, le conseil municipal a, par délibération du 29 mars 2016, autorisé Monsieur le Maire à lancer un appel à projets concernant le site du camping « La Forêt ».

Monsieur Roland URBANEK explique que la convention de délégation de service public, dans son article 37 section 6 prévoit la résiliation du contrat par la Commune à tout moment au cours de l'exécution du contrat pour des motifs d'intérêt général, moyennant un préavis de huit mois dûment notifié à l'exploitant.

Monsieur Roland URBANEK indique que l'article susmentionné prévoit qu'« en cas de résiliation, l'exploitant a droit au versement d'une indemnité forfaitaire réparant le préjudice subi. Cette indemnité est égale au produit du résultat net constaté lors du dernier exercice comptable par le nombre d'années restant à courir, plafonné à 3 ans. Les sommes dues à l'exploitant doivent être versées en capital, dans un délai de six mois à compter de la notification de la résiliation. »

Compte tenu du fait que la saison se termine le 2 octobre 2017 et que la résiliation va intervenir à cette date, il n'est pas prévu le versement d'une indemnité au profit des exploitants. La Commune ne prévoit pas de poursuivre l'activité du camping en régie ou en délégation et souhaite vendre cet équipement qui nécessite de lourds investissements pour rester attractif.

Monsieur Roland URBANEK explique qu'une délibération ultérieure sera prise afin de constater la désaffectation du camping et son déclassement du domaine public.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer.

5. Camping « La Forêt » Accord sur le projet et autorisation de signature du compromis de vente à Monsieur et Madame Frédéric et Karine BAUDRY

Monsieur Roland URBANEK, rappelle que par délibération du 29 mars 2016, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'un appel à projet sur le site du camping de la Forêt.

L'objectif de cet appel à projet était de permettre à la Commune d'Aizenay de choisir le projet et l'investisseur les mieux adaptés au développement futur du site du camping de la Forêt.

Un groupe de travail constitué de M le Maire, Isabelle LOQUET, Isabelle GUERINEAU, Marie-Cécile BROCHARD, Audrey DELANOE et Roland URBANEK, auxquels étaient associés des techniciens de la Mairie et de Vendée Expansion, a été constitué pour le suivi de cet appel à projet, le choix des candidats et du projet.

Dans le cadre d'une convention d'accompagnement, un cahier des charges présentant l'environnement touristique, le camping, les objectifs et les conditions de réalisation du projet a été élaboré par Vendée Expansion.

Un avis d'appel à projet a été adressé le 11 mai 2016 sur plusieurs publications (Ouest-France, Revue Espaces Tourisme et loisirs et l'Officiel des terrains de camping). La date limite de candidature était fixée le 18 juillet 2016. 4 candidatures ont été reçues.

La Commune, avec l'assistance de Vendée Expansion, a analysé les dossiers de candidatures préalablement au choix du lauréat le 2 septembre 2016.

Sur les 4 candidatures réceptionnées, 2 ont été sélectionnées et ont été admises à produire, jusqu'au 18 novembre 2016, un dossier de projet présentant le projet (étude de marché et faisabilité économique) et la conception technique avec les équipements et aménagements (organisation spatiale du projet, esquisses d'intention et intégration dans l'environnement, réponse aux exigences réglementaires, phasage prévisionnel des travaux...).

1 seul projet a été déposé en Mairie avant la date limite, l'autre candidat ayant fait savoir qu'il ne donnerait pas suite à sa démarche.

Le projet restant, élaboré par Monsieur et Madame Frédéric et Karine BAUDRY a fait l'objet d'une présentation auprès du groupe de travail le 25 novembre 2016. L'unanimité des membres du groupe de travail a salué la qualité du projet et de sa présentation.

Un autre entretien s'est déroulé le 2 décembre 2016 entre la Commune (assistée de Vendée Expansion) et Monsieur et Madame Frédéric et Karine BAUDRY, pour solliciter des informations complémentaires et entamer des négociations sur le périmètre du projet, le prix d'acquisition proposé par les porteurs de projets, le calendrier des investissements, et soulever les questions juridiques (Délégation actuelle de Service Public, domanialité, désaffectation et déclassement du domaine public).

Ce projet est d'ailleurs présenté au Conseil Municipal, en point pour information, lors de cette même séance.

Les objectifs souhaités par les porteurs de projets sont les suivants :

- Favoriser l'espace et le bien-être par la création de quartiers piétons pour l'ensemble des locatifs
- Proposer une gamme d'hébergement plus large et diversifiée
- Monter en gamme afin de répondre aux objectifs de développement et de rentabilité
- Diversifier la clientèle
- Développer les services et les activités
- Pour la viabilité du projet, la capacité d'accueil sera augmentée à 120 emplacements dont 108 en camping et 12 en camping-car et pour cela, le projet prévoit :
 - Le réaménagement complet des tennis actuels en quartiers locatifs piétons
 - Création d'une aire de camping-car de 10 à 12 places par acquisition de terrains
 - Réaménagement de l'aire de vidange avec installation d'une borne automatique pour l'électricité, l'eau et la vidange.
- Obtenir ou maintenir les labels camping qualité, tourisme et handicaps, accueil vélos et clé verte.
- Adhérer à une chaîne de camping en lien direct avec la nature et le bien-être
- Développer des partenariats avec les prestataires de proximité, les associations locales, les commerçants...
- Développer la stratégie commerciale et la communication
- Améliorer les prestations et services apportés (modernité des hébergements locatifs, rénovation et chauffage des sanitaires, mise en place de nouveaux services...)
- Proposer de nouveaux modes d'hébergements (achat de locatifs neufs, rénovation des mobil-homes, mise en place d'habitats toillés de type lodge, création de nouvelles parcelles viabilisées...)

Il est prévu une ouverture du camping à l'année, dès le début de l'année 2018. A partir de 2020, une offre événementielle permettra de compléter l'offre existante sur la Commune. Dès 2018, le projet prévoit 2 salariés permanents et 3 salariés en saison.

Après négociations, une offre définitive d'acquisition a été effectuée par les porteurs de projet pour :

- Un ensemble immobilier à usage de camping avec le bâtiment modulaire de l'accueil et du snack, un préau, un bloc sanitaire, la piscine et ses locaux sanitaires et techniques, 2 terrains de tennis, une aire de jeux, des emplacements de camping et ses voies de circulation.
- Des terrains (le périmètre actuel du camping, une bande de terrain située entre les terrains de tennis actuels et le terrain de BMX, la bande de terrain de l'aire de vidange actuelle de camping-car, une parcelle de terrain pour le stationnement des véhicules à l'entrée du camping et une portion de terrain pour y aménager une aire de camping-car à l'horizon 2022).
L'acquisition de la parcelle permettant l'aménagement de l'aire de camping-car fera l'objet d'une réitération par acte authentique, au moyen d'un second acte en 2022.

Il a été convenu entre les parties une vente au prix principal de 490 500€, qui fera l'objet d'un compromis de vente notarié. Ce prix sera réparti entre les biens édifiés depuis moins de 5 ans (soumis à la TVA immobilière) et ceux édifiés depuis plus de 5 ans (droits d'enregistrements).

La signature de l'acte authentique interviendra avant le 1^{er} janvier 2018.

L'acquéreur prendra également à sa charge les frais :

- de bornage et d'actes notariés rendus nécessaires
- d'enlèvement des mobil-homes qui ne pourraient pas être conservés sur le site

La commune prendra à sa charge les frais :

- de contrôle des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales sur le périmètre actuel du camping
- d'inventaire permettant de déterminer les éléments mobiliers appartenant à la Commune et aux exploitants actuels
- des diagnostics techniques immobiliers obligatoires (Plomb, amiante, termites, énergétiques...)

Monsieur Roland URBANEK fait également la synthèse des démarches techniques et administratives qu'il convient de mettre en œuvre préalablement à la vente par la Commune du camping la Forêt, à Monsieur et Madame BAUDRY :

- Il est nécessaire de lancer une procédure de déclassement du camping à compter de la constatation de la désaffectation et la fin de l'utilité publique,
- Il convient que la Commune mette un terme à la délégation de service public, dans les conditions prévues par la délibération présentée à la séance du Conseil municipal du 31 janvier 2017, de manière à pouvoir lancer la procédure précédemment décrite,

Il est précisé que l'enlèvement des habitations légères de loisirs appartenant à l'exploitante actuelle devra être effectué par ses soins.

Monsieur Roland URBANEK propose donc au Conseil Municipal de donner son accord sur le projet présenté par Monsieur et Madame Frédéric et Karine BAUDRY et d'accepter les conditions décrites précédemment, pour la vente du camping Municipal et des terrains annexes nécessaires pour le projet, à Monsieur et Madame Frédéric et Karine BAUDRY, au prix principal de 490 500€, étant précisé qu'un acte authentique devra intervenir avant le 1^{er} janvier 2018.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

6. Accord de principe pour la réalisation d'un Centre Médico-Psychologique et de logements sociaux avec le concours de Vendée Habitat

Monsieur le Maire explique que la Commune a sollicité Vendée Habitat pour réaliser un local destiné au centre médico-psychologique (CMP), dépendant du CH Mazurelle.

En effet, le CMP loue actuellement un local à Vendée Habitat inapproprié. La direction de l'hôpital a confirmé auprès de la collectivité son souhait de maintenir une activité sur la commune d'Aizenay.

Pour ce faire, un local de 85m² de plain-pied serait nécessaire, avec une occupation 2 jours par semaine. D'une part, les élus souhaitant faciliter le maintien de cette activité, ont donc identifié un foncier, rue du Docteur Ferry Wilzeck, permettant de créer ce local.

D'autre part, ils ont pris contact avec Vendée Habitat, bailleur social du Département, afin d'être maître d'ouvrage de cette réalisation, compte tenu de son expérience en locaux médicaux / para-médicaux (notamment sur le Maison de Santé pluri-professionnelle d'Aizenay).

Compte tenu des obligations incombant au bailleur social par le Code de la Construction et de l'Habitation, Vendée Habitat réalisera des logements sociaux sur le même site que celui identifié pour le local du CMP, afin de construire une opération globale.

Eu égard à la localisation des terrains, un projet de logements intermédiaires pourra être envisagé pour densifier le site, tout en conservant l'intimité des propriétés voisines.

Afin de préciser les capacités constructives du site et les loyers du local du CMP, Vendée Habitat propose de réaliser une étude de faisabilité, qui sera ensuite présentée aux élus pour arrêter le programme.

Enfin, le CMP n'occupant le local que 2 jours par semaine, les élus, après concertation avec Vendée Habitat ont proposé de louer directement au bailleur le local puis de le sous louer au CMP et à une autre association ou entreprise.

Les modalités précises de réalisation du programme (mise à disposition du foncier, programme de logements sociaux, loyer du local...) feront l'objet d'une délibération ultérieure.

Une convention interviendra ultérieurement.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- De confier la réalisation d'un local pour le CMP et de logements sociaux rue Ferry Wilzeck à Vendée Habitat, avec réalisation d'une étude de faisabilité préalablement.
- De louer directement le local, pour le mettre à disposition contre loyer notamment au CMP.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer.

7. Accord de principe pour l'accueil de personnes en situation de handicap vieillissantes avec le concours de Vendée Logement

Madame Marcelle TRAINEAU explique qu'après le Bois Marie (SAVS ADMR) et le Centre d'Habitat « Les Hauts de la Chevrerie », un nouveau dispositif d'accueil familial de personnes vieillissantes en situation de handicap pourrait voir le jour à AIZENAY.

Soutenu par le Conseil départemental, ce projet permet à des familles d'accueil d'accompagner des adultes handicapés vieillissants.

Il s'agit de construire un nouveau lieu d'accueil qui permet de maintenir des liens tissés avec son environnement antérieur tout en offrant un cadre familial et sécurisant. La Commune mettrait à disposition le terrain nécessaire, situé impasse des Petits Moineaux à Vendée Logement, maître d'ouvrage de l'opération pour construire le bâtiment.

Les accompagnants familiaux seront agréés, recrutés, formés, rémunérés et contrôlés par le Conseil départemental.

Une convention interviendra ultérieurement.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de confier la réalisation d'une Maison d'Accueil pour Personnes Handicapées Vieillissantes impasse des Petits Moineaux à Vendée Logement.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer.

8. Cession du reliquat de la parcelle BL 192 à La Société Vendéenne d'Investissement – Route de l'Espace Océane

Monsieur François MENARD rappelle au Conseil Municipal que par délibération en date du 25 octobre 2016, la Commune a cédé une partie de la parcelle cadastrée section BL n° 192 d'une surface de 2 572 m².

Cette vente a été réalisée pour un prix net vendeur de 25 € le m² soit 65 000 € net vendeur.

La Parcelle BL 192 étant d'une superficie de 5 392 m², il reste donc à commercialiser le reliquat de cette parcelle d'environ 1 760 m².

Il est convenu également qu'une bande de 5 mètres sur toute la longueur de la parcelle BL 192 restera propriété communale afin d'y créer un écran de verdure avec la plantation d'une haie.

Il est proposé de céder le terrain de 1 760 m² au prix de 25 € le mètre carré net vendeur à la Société Vendéenne d'Investissement.

Les frais d'acte seront à la charge de la Société Vendéenne d'Investissement.

La surface exacte a été déterminée lors des opérations de bornage à la charge de la Commune
Le paiement de ce prix doit intervenir le jour de la signature de l'acte notarié en l'étude de Maître BROSSET, Notaire à Aizenay.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer.

9. ENEDIS : Convention portant reconnaissance de servitude administrative pour l'implantation d'un support béton pour le lotissement La Clé des Champs – Approbation et autorisation de signature

Monsieur Christophe GUILLET explique que pour permettre l'amélioration de la desserte et de l'alimentation du réseau électrique de distribution publique, un support béton doit être déplacé Route de Martinet pour le lotissement La Clé des Champs.

Les travaux envisagés doivent emprunter une parcelle propriété de la commune et cadastrée section BL n°257.

Le support se situant dans l'entrée du lotissement sera déplacé d'environ 40 mètres.

Monsieur Christophe GUILLET présente le projet de convention de servitude entre ENEDIS et la Commune d'Aizenay et demande à l'assemblée d'en délibérer.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir délibérer.

10. Modification du tableau des effectifs - filière administrative – création d'un poste de rédacteur territorial (ressources humaines)

Madame Marie-Annick CHARRIER informe le Conseil Municipal qu'il convient de créer un poste de rédacteur territorial (catégorie B – Filière administrative) au sein des services administratifs. L'agent qui exerçait précédemment ces missions était recruté sur le cadre d'emploi des adjoints administratifs. Ce poste sera supprimé dès que l'avis du Comité Technique aura été rendu.

En conséquence, il est proposé de modifier le tableau des effectifs en créant un poste de rédacteur territorial à temps complet.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

11. Questions diverses