



PROCES - VERBAL

Conseil Municipal Réunion du 23 janvier 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-trois janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle Machecoul-Saint-Même, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier FAVREAU.

Étaient présents : M. Didier FAVREAU, Mme Béatrice DE GRANDMAISON, M. Daniel JACOT, Mme Joëlle THABARD, M. Benoît LIGNEY, Mme Marie-Thérèse JOLLY, Mme Marie-Paule GRIAS, M. Dominique PILET, M. Denis MORINEAU, M. Richard LAIDIN, M. André TENAUD, M. Bernard GIRAUDET, Mme Patricia GIRAUDEAU, Mme Nathalie MAILLET, M. Fabrice BERNARD, M. Alain TAILLARD, M. Michel MUSSEAU, Mme Martine TESSIER, M. Joseph GALLARD, Mme Elise HILZ, M. Yannick LE BLEIS, Mme Maryline BRENELIERE, M. Jean BARREAU, M. Yves BATARD, M. Hervé DE VILLEPIN, Mme Laurence LEMARCHAND, M. Robert LE ROY formant la majorité des membres en exercice.

Pouvoirs : M. Bruno EZEQUEL à M. Richard LAIDIN, Mme Gisèle GUERIN à Mme Marie-Paule GRIAS, M. Xavier HUTEAU à M. Hervé DE VILLEPIN.

Excusées : Mme Angélique BOUE, Mme Sandrine TABUT.

Absents : M. Patrice GUIHAL, M. Denis CLAVIER, Mme Fabienne FLEURY, Mme Marie PROUX, Mme Catherine FLEURY, M. Pascal BEILLEVAIRE, Mme Anaïs SIMON, M. Daniel FALLOUX, Mme Véronique VERPLANCKEN, M. Benoît LORPHELIN.

M. Daniel JACOT a été élu secrétaire de séance.

Présents : 27 Votants : 30

INFORMATIONS

Décisions du Maire prises par délégation du Conseil Municipal

** Renonciation à l'exercice du droit de préemption*

Immeuble C n° 2905p – 00ha 13a 70ca – 13 rue Henri Giffard – ZI la Seiglerie III

Immeuble AW n° 40 – 583 m² – 19D route de Bois de Cené

Immeubles AI n° 3, AI n° 264, AI n° 267, AI n° 120, AI n° 324 – 699 m² – 94B rue Sainte-Croix

** Autres*

Autorisant la construction d'un boudrome

Modification provisoire de la régie de recettes et d'avances n° 29003 « Culture - Vie Associative »

Débat :

Décision du boudrome

M. LE MAIRE : A l'avenir, il faudra trouver un nom plus joli pour le "boulodrome". D'autant plus que toutes les salles alentours portent un nom de village ou de lieu-dit.

Dominique PILET : J'avais proposé « salle du Telman ».

M. LE MAIRE : Il y aura aussi la salle multisports.

Modification de la régie de recettes

M. LE MAIRE : Cette modification est faite pour faciliter le remboursement de billets suite à une annulation de spectacle.

DÉCISIONS

Approbation du procès verbal du Conseil Municipal du 19 décembre 2019

Débat :

Yannick LE BLEIS : Le 14 janvier 2020 a eu lieu l'Assemblée Générale de l'abbaye de la Chaume, nous regrettons l'absence du représentant qui a été désigné par le conseil municipal.

M. LE MAIRE : Je présente mes excuses pour lui et il y aura un rappel à l'ordre. Il faut absolument avoir une représentation de la municipalité car nous tenons beaucoup au développement de l'abbaye de la Chaume avec notamment une tentative de mettre en place un plan pluriannuel d'investissement.

Jean BARREAU : J'avais posé une question au sujet du canal d'Amenée et la question a été attribuée à mon collègue de droite (Robert LE ROY).

Le procès verbal du 19 décembre 2019, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

URBANISME

Concession d'aménagement de l'opération "Quartier des Bancs" : demande de huis clos

112_23012020_526

Exposé :

L'article L.2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que "*Les séances des conseils municipaux sont publiques. Néanmoins, sur demande de 3 membres ou du Maire, le Conseil Municipal peut décider, sans débat, à la majorité absolue des membres présents ou représentés, qu'il se réunit à huis clos*".

En vertu de cet article, Monsieur le Maire demandera à ce que le point de l'ordre du jour portant sur l'opération "Quartier des Bancs" soit traité à huis clos afin de traiter de manière confidentielle les modalités d'instruction de ce dossier.

A l'occasion de ce huis clos, le public, les représentants de la presse et toute personne étrangère au Conseil Municipal quitteront la salle.

Comme la loi le prévoit, les personnels nécessaires au bon fonctionnement de l'Assemblée à savoir le Directeur Général des Services sera invité à rester dans la salle.

Délibération :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-18,

CONSIDÉRANT que la délibération ayant pour objet le traité de concession de l'opération "Quartier des Bancs" revêt un caractère de confidentialité,

CONSIDÉRANT que le Conseil Municipal doit statuer par un vote public, sans débat, à la majorité absolue des membres présents ou représentés pour qu'il se réunisse à huis clos,

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à la majorité des membres votants (*deux contres : Jean Barreau, Yannick Le Bléis / deux abstentions : Yves Batard, Maryline Brenelière*) :

- APPROUVE que la question relative au traité de concession d'aménagement du "Quartier des Bancs" soit traitée à huis clos.

Opportunité d'une délibération du Conseil Municipal avant les échéances électorales sur le devenir de la concession d'aménagement de l'opération "Quartier des Bancs"

113_23012020_134

Exposé :

Compte tenu des échéances électorales, Monsieur le Maire sollicite l'avis de l'assemblée délibérante sur l'opportunité d'une délibération du Conseil Municipal actuel concernant le devenir de l'opération "Quartier des Bancs".

En cas d'avis favorable, le Conseil Municipal :

- se prononcera sur le rejet ou non de la proposition de LAD-SELA
- et entreprendra, en cas de rejet, une action de médiation du traité de concession en vue de la résiliation du traité

En cas d'avis défavorable, il reviendra au Conseil Municipal élu en mars prochain de statuer sur ce dossier.

Délibération :

VU la délibération du 15 novembre 2011 attribuant la concession d'aménagement de la ZAC "Quartier des Bancs" à LAD-SELA,

VU le traité de concession d'aménagement,

VU la proposition de LAD-SELA,

CONSIDÉRANT les échéances électorales à venir,

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres votants (*deux abstentions : Yannick Le Bléis, Jean Barreau*) :

- APPROUVE l'opportunité de délibérer dès maintenant sur le devenir de l'opération "Quartier des Bancs".

Aménagement du quartier des Bancs - Point sur l'étude capacitaire proposée par la société Loire-Atlantique Développement-SELA - Procédure de médiation

114_23012020_134

Exposé :

1. La commune de MACHECOUL-SAINT-MÊME a décidé, par une délibération en date du 31 mai 2011, d'engager une procédure pour désigner l'aménageur du quartier des Bancs, dernier secteur du centre ville non urbanisé.

A grands traits, le programme arrêté à l'origine tendait à la réalisation d'environ 80 logements (répartis initialement comme suit : 22 logements locatifs sociaux, 40 logements collectifs confiés à un promoteur et 19 lots à céder directement à des particuliers).

Il était prévu, dans le cadre de la publicité organisée pour désigner le concessionnaire d'aménagement que *"le financement de l'opération sera assuré principalement par les produits à venir de la commercialisation des terrains cédés. La rémunération du concessionnaire sera donc substantiellement assurée par les résultats de l'exploitation"*.

2. Par une délibération en date du 15 novembre 2011, le Conseil Municipal a décidé de retenir la proposition de la société d'équipement de la Loire-Atlantique (SELA, devenu ultérieurement LAD-SELA) et d'autoriser le Maire à signer le traité de concession. Ce traité a été signé le 13 décembre et le 19 décembre 2011 par les parties.

3. A ce stade, on rappellera que le traité de concession prévoyait au titre de la participation financière de la Commune une participation d'un montant de 210.000 euros et l'apport à l'euro symbolique de la totalité des terrains (*cf* art. 18 du traité).

4. L'utilité publique de l'opération a été reconnue par un arrêté préfectoral en date du 26 avril 2012.

La société LAD SELA a par ailleurs obtenu le 15 juillet 2013 un permis d'aménager (n° 044 087 13 B3001).

Les parcelles appartenant à la Commune (AM 239, AM 241, BC 508, BC 509, BC 510, AO 175 relevant initialement du domaine public communal et BC 512, BC 95, BC 96, BC 97, BC 99, BC 100, BC 107, AO 171, AO 172, BC 106 relevant du domaine privé) ont été cédées à la société SELA, ainsi que le prévoyait le traité (non à l'euro symbolique, ce que ne permet plus la Jurisprudence, mais valorisées pour un montant de 233 507,05 euros ; *cf* délibération en date du 23 juin 2016).

Un avenant n° 1 a été signé le 6 octobre 2017, dont l'unique objet était de prolonger jusqu'au 19 décembre 2023 la durée de la concession (initialement fixée à 6 années). Aucune autre disposition du traité (relative au programme, à la participation de la commune ou à la rémunération de la SELA) n'a été modifiée.

5. La difficulté tient dans l'augmentation significative de la participation financière attendue de la Commune.

En l'état du dernier compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) ("*Note participations, Complément CRAC 2017*"), LAD SELA prévoyait, à propos de la participation communale que :

"La participation communale se décompose de la façon suivante :

- participation pour la réalisation d'espaces publics : 215 228 € (Région)
- compensation pour non réalisation de l'îlot H : 160 000 € (2015)
- participation cession îlot G : 10 000 € (2015)
- compensation surcoûts rehausse niveau de seuils espaces publics et Habitat 44 : 70 000 € (participation nouvelle suite aux préconisations de la DDTM, 2018)

- participation d'équilibre : 283 673 €. Initialement prévue pour un montant de 177 400 €, la participation d'équilibre a augmenté en 2017 pour compenser partiellement la baisse des subventions liées à la réalisation de logements sociaux (-150 232 €) et mettre le bilan d'opération en conformité avec l'avenant n° 2 au TCA en y intégrant la rémunération de l'aménageur

Le total de cette participation (en jaune dans le tableau ci-dessous) représente un montant de 738 901 €.

Des participations spécifiques sont également prévues :

- une participation contre apport de foncier de 233 507 € HT
- une participation liée à la réalisation de logements sociaux de 129 738 € HT (CDT)

L'évolution de l'effort financier demandé à la Commune ressort du tableau suivant :

	CRAC 2012	CRAC 2013	CRAC 2014	CRAC 2015	CRAC 2016	CRAC 2017
Participation d'équilibre	177 400 €	177 400 €	177 400 €	177 400 €		283 673 €
Participation réalisation espaces publics		215 228 €	215 228 €	215 228 €		215 228 €
Logements sociaux	280 000 €	280 000 €	280 000 €	280 000 €		129 768 €
Foncier communal	340 644 €	360 644 €	360 644 €	233 507 €		233 507 €
Compensation décision communale non réalisation îlot H				160 000 €		160 000 €
Participation en vue cession îlot G				10 000 €		10 000 €
Surcoût rehausse niveaux de seuils - Travaux d'aménagement						50 000 €
Surcoût rehausse niveaux de seuils - Habitat 44						20 000 €
Total	798 044 €	1 013 272 €	1 013 272 €	1 076 135 €		1 102 176 €

Il est précisé que la Commune a réglé à LAD-SELA la somme de 177 400 euros. Le foncier communal valorisé à 233 507 € a été cédé à LAD-SELA et ne constitue pas une charge effective pour l'aménageur.

6. LAD-SELA a proposé à la Commune un projet d'avenant n° 2, dont l'objet est d'autoriser "la modification de l'article 28.1 relatif à la participation de la collectivité concédante et la modification de l'article 32.2 alinéa 4 relatif à la rémunération de l'aménageur".

L'article 28.1 de la convention de concession du traité de concession serait modifié comme suit :

"En application de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à :

- Une participation d'équilibre de 738 900 € HT ;
- Une participation contre apport de foncier de 233 507 € HT ;
- Une participation liée à la réalisation de logements sociaux de 129 768 € HT.

28.1.1 Les modalités de versement de cette participation sont :

La participation est versée par le biais d'une participation financière, après une décision de l'exécutif de la collectivité. Le versement de chaque composante de la participation a lieu lorsque l'événement qui la justifie se produit. Ainsi, le versement de la composante de participation liée à la réalisation de logements sociaux sera versée à l'occasion de la vente des îlots concernés au bailleur social retenu".

La Commune a refusé de signer cet avenant.

7. Une première série de rencontres a eu lieu entre novembre 2018 et mars 2019 : l'idée était d'examiner les différentes voies offertes aux parties :

- un arrêt de l'opération fin 2018, la réalisation de la tranche 1, la poursuite de l'opération et la diminution des prix de cession (réunion du 23 novembre 2018) ;
- un arrêt de l'opération fin 2018 et la poursuite de l'opération avec une diminution des prix de cessions (réunion du 19 janvier 2019) ;
- céder des lots libres exclusivement, céder des logements sociaux exclusivement, et céder des lots libres et poursuivre le projet Habitat 44 (réunion du 5 mars 2019).

Dans ce cadre, la Commune a fait part de sa préférence pour la poursuite de l'opération articulée autour du projet d'Habitat 44 (deux permis de construire ayant été d'ores et déjà délivrés pour ce projet), en insistant sur la nécessité pour LAD-SELA de revoir ses prétentions financières et d'en revenir à l'esprit du traité de concession (qui prévoit que l'opération d'aménagement est menée aux risques de l'aménageur).

8. Une nouvelle réunion a eu lieu au siège de LAD-SELA le 15 juillet 2019, qui a donné lieu à une première proposition (12 août 2019) de limitation de la participation financière de la commune à hauteur de 1.013.272 euros, puis une dernière proposition (4 décembre 2019) fondée sur une densification des lots B, D, F et G (petits collectifs en logements en accession libre) et une participation communale d'un montant total de 1.246.779 euros.

Après examen, Monsieur le Maire estime que cette proposition est inacceptable contractuellement et qu'elle s'appuie sur des prix de cession de terrain et des prix de vente de logement beaucoup trop élevés pour Machecoul-Saint-Même. Il convient d'envisager une "sortie" de l'opération, dans le cadre par exemple d'une médiation organisée sous l'égide du Tribunal Administratif de Nantes.

Dans cette perspective, le Maire demande au Conseil Municipal de s'engager dans cette voie.

Délibération :

VU le traité de concession signé en 2011,

VU les échanges de courriers avec LAD SELA,

VU les réunions organisées avec LAD SELA, entre novembre 2018 et mars 2019,

VU la réunion organisée en Mairie le 15 juillet 2019,

VU la proposition de LAD SELA en date du 12 août 2019, proposant une limitation de la participation financière de la commune au niveau du CRAC 2014 approuvé lors du Conseil municipal du 28 mai 2015, soit 1.013.272 euros, incluant la valorisation du foncier communal cédé à LAD-SELA et une recherche d'optimisation des recettes par reprise de la programmation des ilots B à F, qui se destineraient à du petit collectif en logements en accession libre,

VU l'étude capacitaire réalisée par LAD SELA et la présentation de cette étude en Mairie le 4 décembre 2019,

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement du quartier des Bancs, en cours depuis 2012 n'a donné lieu à aucune construction de logements et que le programme initialement envisagé ne pourra être réalisé,

CONSIDERANT que LAD SELA n'envisage pas une poursuite du projet dans les conditions financières prévues par le traité de concession et compte, dans tous les cas, sur une participation de la Commune pour équilibrer l'opération, supérieure à un million d'euros,

CONSIDERANT que la dernière proposition de LAD SELA repose au surplus sur des prix de cession qui ne sont pas réalistes,

CONSIDERANT que la Commune ne peut accepter une évolution aussi importante du traité de concession, qui poserait au demeurant des difficultés d'ordre juridique,

CONSIDERANT qu'il convient d'envisager, vu les positions respectives de la Commune et de la LAD SELA, une résiliation du traité de concession,

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres votants :

Article 1 : PREND ACTE des discussions intervenues avec LAD-SELA et de la nouvelle programmation urbaine prévue, ainsi que des nouvelles modalités financières proposées.

Article 2 : REFUSE la dernière proposition de LAD-SELA, fondée sur une participation communale de 1.246.779 euros et des prix de cessions irréalistes.

Article 3 : AUTORISE le Maire à engager la commune dans une procédure de médiation avec LAD-SELA, destinée à examiner, à défaut d'accord possible, les modalités de résiliation amiable du traité de concession.

QUESTIONS DIVERSES

Projet de Territoire

Monsieur le Maire présente succinctement le Projet de Territoire préparé par l'intercommunalité et demande que les observations éventuelles des conseillers municipaux sur ce projet soient communiquées par écrit à l'adresse mail : maire@machecoul.fr, et ce, avant le 7 février 2020, pour synthèse et transmission à CCSRA.

Le projet de territoire a été élaboré par les services, avec l'aide d'un consultant et en y associant les élus et les agents de l'intercommunalité (70 réponses des élus et 137 réponses des agents).

C'est la qualité des relations humaines qui est ressortie en premier lieu, puis les évolutions sociales et sociétales.

Selon les élus, un certain nombre de grands défis sont à relever tels que la préservation de la Commission sociale, le vivre ensemble, l'accès à l'emploi, la lutte contre les changements climatiques, l'accompagnement du vieillissement, une maîtrise de la fiscalité, des problèmes d'éducation, l'accès à la santé et la préservation du patrimoine.

Les avis convergent au sein du Conseil de Développement sur la lutte contre le réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, la cohésion sociale et le vivre ensemble.

Six axes stratégiques ont été mis en évidence :

- 1^{er} axe : vivre dans un territoire préservé, optimiser la gestion des déchets
- 2^{ème} axe : disposer d'un logement adapté, mettre en commun les besoins en logement
- 3^{ème} axe : les déplacements (les chauffeurs solidaires)
- 4^{ème} axe : l'accompagnement de l'action éducative
- 5^{ème} axe : accéder à des services diversifiés et de qualité (des soins de santé)
- 6^{ème} axe : maintien des services publics de proximité

Dominique PILET : Pour l'axe 4, il faudrait ajouter des associations au chapitre car énormément d'associations ont des écoles de sport, des éducateurs et ont investi dans la formation.

M. LE MAIRE : Concernant l'axe 6, il est prévu, à l'avenir, l'organisation de permanences ou la mise en place d'une maison de services sur la commune de Machecoul-Saint-Même.

Pour le commerce de proximité, nous allons pouvoir relancer un appel à projets pour la redynamisation des centres-bourgs.

Maison des Jeunes

Marie-Paule GRIAS : Nous avons reçu le cabinet LE FLOCH, cabinet d'architecte mandaté pour la maison des jeunes. Je souhaiterais inviter les élus à la prochaine restitution de la première esquisse qui aura lieu le mardi 3 mars prochain à 14h30 en mairie. Une invitation sera envoyée et les élus intéressés devront se faire connaître auprès de Jacques MOREAU qui suit le projet.