

**Procès-Verbal
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 18 octobre 2023**

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS le dix-huit octobre à vingt heure, le Conseil municipal s'est réuni à la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur PACAUD Lionel, Maire.

Présents :

PACAUD	Lionel	BORDESOULES	Murielle
LOUVRIER	Franck	BLANCHON	Isabelle
DROMER	Martine	BOUNOT	Yannick
LAULANET	Jérôme	GUIBERTEAU	Emmanuelle
CHARTOIS	Jean-Yves	MARCELLOT	Véronique
HENIN	Angélique	DE SMET	Karine
BLANCHET	Manoelle	MENGOLLI	David
LEGER	Pascale	AUBRY	Philippe

Représentés par pouvoir :

Monsieur BASTIEN Mickael donne pouvoir à Monsieur Lionel PACAUD, Monsieur PITAUD Raphaël donne pouvoir à Monsieur CHARTOIS Jean-Yves, Monsieur SIKORA Sébastien donne pouvoir à Franck LOUVRIER, Madame BAUMARD Virginie donne pouvoir à Madame DROMER Martine, Madame VERGNAUD Céline donne pouvoir à Monsieur Jérôme LAULANET.

Absents excusés : Monsieur MARINE Didier.

Secrétaire de séance : Monsieur BOUNOT Yannick.

Ordre du jour

DE 085	INST	Présentation du rapport d'activité du SEJI – exercice 2022
DE 086	CULT	Diffusion culturelle « le Cabaret Aquatique » - Demande de financements
DE 087	PAT	Vente du Soubise – 60/62 rue Drouet – Choix du projet.

Quorum

Le Quorum est atteint

Ouverture de la Séance à 20h04

Le Maire, Lionel PACAUD, ouvre la séance.

Le procès-verbal du conseil du 9 octobre 2023 est validé sans observations.

Il est procédé à la désignation du secrétaire de séance, Monsieur BOUNOT Yannick, est désigné.

Délégation du conseil municipal au Maire

En application des articles L 2122-22 et L2122-23 du CGCT - Délibération DE 20_03 du 4 mai 2020

Sans Objet

Délibérations du conseil municipal au Maire

085 : INST – Présentation du rapport d'activité du SEJI exercice 2022

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu les dispositions du CGCT notamment l'article 5211-39.

Vu l'arrêté N° 14-3273-DRCTE-B2 de Madame la Préfète de Charente-Maritime en date du 22 décembre 2014 portant création à compter du 1er janvier 2015, le Syndicat Enfance jeunesse Intercommunal,

Pour rappel, le syndicat enfance jeunesse intercommunal exerce la compétence périscolaire, extrascolaire, petite enfance et jeunesse sur le territoire sud du Pays Rochefortais. Depuis le 1^{er} janvier 2023, le syndicat compte 10 communes adhérentes.

Chaque année au sens du CGCT, le rapport d'activité du SEJI doit être présenté devant le conseil municipal pour approbation.

Après exposé, le conseil municipal décide de:

- Prendre acte du rapport d'activité SEJI pour l'exercice 2022 - Annexé.
-

Observations :

Monsieur le Maire complète la présentation faite par la directrice du SEJI. La demande de prestation est de plus en plus importante sur l'ensemble des équipements d'accueil malgré une baisse constatée de la population des 0/12 ans. L'éloignement des relais familiaux et l'emploi des deux parents constituent des arguments favorables à ce besoin d'accueil croissant.

Une réorganisation des services est en cours afin de prioriser la réponse aux besoins des familles.

Il précise également que suite à un épisode difficile le montant des contributions des communes est revenu à un montant plus cohérent :

- 2020 : 831 039 euros
- 2021 : 1 229 461 euros (absorption du déficit cumulé entre 2017 et 2020).
- 2022 : 1 050 000 euros.

Monsieur le Maire précise que la situation du SEJI est redevenue stable. Toutefois certains équipements ont une situation complexe suite à la forte inflation et l'application des tarifs conventionnés de la CAF qui ne permettent pas une révision tarifaire à la hauteur de l'inflation.

Pour : 21

Contre : 0

Abstentions : 0

**086 : CULT – Diffusion culturelle « le cabaret aquatique » familles.
Demande de financement au titre de la diffusion culturelle**

Les élus de la commune de Soubise ont engagé différentes actions en faveur de la diffusion culturelle dans une dynamique intergénérationnelle.

A ce titre, une actions est engagée dans le cadre des festivités de fin d'année en faveur des enfants et des familles. Le principe est de permettre aux enfants d'accompagner leurs parents vers la culture.

Les enfants seront bénéficiaires d'un spectacle au cours de la journée dans le cadre scolaire, à l'issue de cette journée le principe est d'inciter les enfants à accompagner leurs parents et leurs proches vers une activité culturelle choisie par l'enfant.

L'initiative se veut intergénérationnelle car elle sera ouverte à tous afin de permettre un temps d'échange et de convivialité.

Vu le code des collectivités territoriales.

Vu le catalogue des spectacles labellisés du conseil départemental.

Vu la politique de soutien à la diffusion culturelle portée par la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Considérant les objectifs du projet :

- Développer une offre culturelle sur un temps dédiés aux familles provoquant des échanges intergénérationnels
- Accompagner l'engagement de la commune en faveur de la diffusion culturelle locale et intercommunale.
- Faire découvrir le travail des comédiens et professionnels de la scène.

- Initier des actions permettant aux enfants d'être acteurs de leurs choix culturels.

Considérant le plan de financement suivant :

Dépenses		
Nature	Libellé	Montant
6232	Diffusion spectacle culture - "Cabaret aquatique" - Scolaire	1 000,00
6232	Diffusion spectacle culture - "Cabaret aquatique" - Familles	2 450,00
Total TTC		3 450,00

Recettes			
Nature	Libellé	Montant	Tx
1313	Conseil départemental	1 400,00	40.57%
1314	CARO Aide à la diffusion culturelle	1 360,00	39.43%
	Autofinancement	690,00	20,00%
Total TTC		3 450,00	

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de :

Adopter le projet de diffusion culturelle présenté dans la présente délibération.

Approuver le plan de financement prévisionnel tel que présenté.

Solliciter les financements auprès du conseil départemental et de la communauté d'agglomération Rochefort Océan au titre de la diffusion culturelle tel que présenté sur le plan de financement.

S'engager à prendre en charge le reste à charge de l'opération au titre de l'autofinancement.

Autoriser le Maire à engager les dépenses relatives au projet.

Les dépenses et les recettes seront imputées au budget principal – en section de fonctionnement article 6232

Pour : 21

Contre : 0

Abstentions : 0

087 : PAT- Vente « le Soubise » - 60/62 rue Henri Drouet – Choix du projet

Vu le code général des collectivités territoriales notamment l'article L.2241-1.

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L.3211-14,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Soubise,

Vu l'avis de France Domaine n° 2021-17429-00738 en date du 12 mai 2021,

Vu la délibération 21/050 du 26 juillet 2021 relative à l'estimation de la vente de l'immeuble « le Soubise » 60/62 rue Henri Drouet.

Vu l'offre de prix faite par la société DOMOFrance représentée par PAMBRUN Natacha, en date du 3 juillet 2023 pour un montant net vendeur – au profit de la commune de Soubise de 350 000 euros net vendeur. Projet de logements locatifs à vocation sociale.

Vu l'offre de prix faite par la SCI VALDIVIA, en date du 10 juillet 2023 pour un montant net vendeur – au profit de la commune de Soubise de 350 000 euros net vendeur. Projet de logements locatifs, d'une annexe services et hébergement.

Vu les diagnostics réalisés à la charge de la collectivité.

Vu le positionnement de la commission pluridisciplinaire Finances/Bâtiment en date du 6 octobre 2023 et du 13 octobre 2023.

Considérant que la commune de Soubise est propriétaire des parcelles A178, A177, A686 – sis 60/62 rue Henri Drouet.

Considérant que seul le conseil municipal est compétent pour décider de la vente de bien privés communaux.

Considérant que la cession doit faire l'objet d'une délibération portant sur les conditions de forme et de fonds de la vente et ses caractéristiques essentielles.

Considérant que les frais d'actes sont à la charge de l'acquéreur.

Descriptif du biens :

Référence cadastrale : Section A n° 177, 178, 686 d'une contenance respective de 1072 m², 1450 m² et 540 m² soit un total de 3 062 m². Les parcelles s'étendent de la rue Henri Drouet à la rue du Maréchal Juin.

Le bâti occupe 798,40 m², soit une superficie de 26,07 % des parcelles et se compose trois bâtiments qui communiquent entre eux soit par des patios intérieurs, soit par une coursive au niveau des étages. L'ensemble sur environ 1600 m² de surface de plancher occupés par 22 chambres, un restaurant, ses cuisines, salles de stockage, local plonge, deux appartements et un studio.

Le premier bâtiment, avec sa façade historique sur la rue Henri Drouet, est le plus important, avec une surface au sol de 484,60 m². Il se présente sur 3 niveaux avec, en rez-de-chaussée l'ancien restaurant, et des chambres dans les étages.

Le troisième niveau est occupé par des pièces non aménagées aux murs bruts. Ce bâtiment héberge un appartement de type T4 avec trois chambres dont une à usage de bureau d'une surface utile de 70 m² environ , et cinq chambres.

Le second bâtiment est occupé par trois chambres, une salle anciennement à usage de laverie, des pièces vides dont l'usage n'a pas pu être défini, ces dernières étant en travaux. Ce bâtiment de construction plus récente semble n'être qu'un ajout destiné à relier les autres bâtiments.

Le troisième bâtiment offre en son rez-de-chaussée deux appartements de type T1 , un studio, une pièce à usage de débarras, et à l'étage , 11 chambres. Les appartements T1 et studio seront évalués en tant que chambres ou suite car ils ne peuvent vendus séparément de l'immeuble.

Le chauffage et la distribution d'eau sont hors d'usage, l'électricité, incomplète, n'est pas aux normes.

A la demande de Monsieur le Maire, un rappel des enjeux et une présentation est faite devant l'assemblée afin de présenter les deux projet.

Objectifs et enjeux :

1. Répondre à l'insuffisance de logements à loyers abordables.

Au-delà des obligations règlementaires relatives à la densité de logements à loyers adaptés (loi SRU), les entreprises de proximité peinent à trouver et à stabiliser leur main d'œuvre. Le manque de logements à loyer abordable constitue un frein tant pour les jeunes actifs que pour les salariés aux revenus modestes.

L'enjeu est de rendre le territoire attractif pour les jeunes et les familles en développant une offre d'habitat accessible dans un contexte de raréfaction du foncier et de tension croissante sur le marché immobilier local.

Certains de nos aînés sont aussi confrontés à un départ non choisi de la commune de Soubise faute de logements à loyer adapté à leur situation financière.

2. Réduction de la précarité résidentielle

Le principe est de fournir des solutions de logement abordables, ce choix a un impact positif sur la sécurité publique et la qualité de vie des communautés.

Orienter un projet de logement abordable et de lutte contre la précarité résidentielle revêt donc des atouts tant sur le plan social qu'économique.

En somme, la lutte contre la précarité résidentielle est une démarche essentielle pour promouvoir la justice sociale, la santé, la stabilité économique et la cohésion au sein de la société.

3. Intégrer le projet dans le quartier – valoriser l'existant

Conformément aux prescriptions des services de l'unité départementale d'archéologie préventive, il est nécessaire de préserver ou de réhabiliter le caractère architectural et patrimonial du quartier notamment sur la traversée du bourg.

Il s'agit entre autres de réhabiliter les biens qui ne sont plus occupés ou en friche afin de donner une nouvelle orientation et une lecture architecturale de nos quartiers.

Projet 1 - DOMOFRANCE - Reconstruction

- Montant d'acquisition : 350 000 euros net vendeur.
- Montant des investissements dédié au projet : 4.00 millions d'euros.
- Contenance du projet - Reconstruction de l'immeuble en 21 logements à caractère social :
 - 10 logements collectifs dont :
 - 7 T2 et 3 T3
 - 11 logements individuels avec jardin privatif dont :
 - 4T3 et 7 T4
 - 24 places de stationnement.
 - Un accès en liaison douce de la rue du maréchal Juin et la rue Henri Drouet

Projet 2 - SCI VALDIVIA - Réhabilitation

- Montant d'acquisition : 350 000 euros net vendeur.
- Montant des investissements dédié au projet : 1.6 millions d'euros.
- Contenance du projet - Transformation de l'immeuble en:
 - 3 logements collectifs T3 dont 2 proposés à la vente en VIR (vente immeuble à rénover).
 - 10 logements collectifs T2 dont 6 proposés à la vente en VIR (vente immeuble à rénover).
 - 7 chambres à vocation d'hôtellerie équipées de toilettes et de salle de douche avec un accès commun à une cuisine équipée.

 - 2 logements T2 meublés louables en bail mobilité.
 - 2 locaux de télétravail sans place de parking.
 - 1 salle de formation avec 6 places de parking propres.
 - 4 cellules dédiées aux praticiens paramédicaux.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de :

Autoriser le Maire à signer l'offre de prix faite par :

- La société **DOMOFRANCE** pour un montant de 350 000 euros net vendeur – Le projet porte sur une reconstruction du site pour la création de 21 logements à loyers adaptés.

Autoriser le Maire à signer tous les actes et documents afférents à cette affaire.

Les recettes seront imputées à l'article 775 du budget principal de la collectivité.

Observations :

A l'issue des présentations Monsieur le Maire précise qu'il s'agit de deux projets qualitatifs.

Monsieur LOUVRIER indique que le choix va porter sur l'intérêt supérieur pour le territoire communal. Conformément au projet territorial relatif à l'attractivité du territoire, il est nécessaire de proposer des actions en faveur de l'installation des familles sur la commune.

Par ailleurs, l'offre relative à la création d'une liaison douce entre la rue Juin et la rue Drouet constitue une véritable réponse aux problèmes d'enclavement du bas du bourg qui n'est pas accessible.

Madame BORDESOULES précise qu'il faudra être certain que l'accès proposé sur l'esquisse soit réellement ouvert au public – Monsieur le Maire indique qu'un principe de conventionnement sera conclu. Toutefois, il sera nécessaire de formaliser les conditions de jouissance et d'entretien de cet espace.

Madame BLANCHET souhaite connaître le positionnement de la commission interdisciplinaire finances et bâtiments.

Sur les arguments liés à une offre adaptée pour l'attractivité du territoire pour les familles (logements T4, T3 à loyers adaptés) et sur les critères d'engagements financiers, le choix s'est porté à la majorité sur l'offre de DOMOFRANCE.

Le projet DOMOFRANCE permet un investissement à hauteur de 4 millions d'euros et le projet SCI VALDIVIA 1.6 millions d'euros.

Monsieur le Maire fait savoir que Madame BORDESOULES a soutenu le projet de la SCI VALDIVIA.

Madame BORDESOULES indique qu'au-delà du projet d'offre polyvalente portée par la SCI VALDIVIA, il y a une dimension affective de préserver le site dans sa configuration, il s'agit d'un choix affectif lié à l'histoire du bâtiment. Elle rappelle que l'offre de prestation à la nuitée pour les chambres et pour les appartements meublés serait proposée en collaboration avec le bureau logement de la BA 721.

Concernant le projet DOMOFRANCE, il sera nécessaire de faire de la pédagogie auprès des administrés notamment sur le caractère social des logements.

Monsieur le Maire rappelle que les PLAI sont proposés à des familles dont les revenus sont plafonnés à 4 000 euros par mois, pour les PLUS le plafond est à 2000 euros par mois. Plus de 80% de la population est éligible à ces logements.

Par ailleurs l'offre de logements à loyers adaptés constitue un enjeu majeur afin de garantir des conditions d'accueil et d'hébergement descentes pour les salariés de la grande distribution, pour les agents de la maison de retraite et de l'établissement d'accueil adapté, pour les jeunes qui accèdent à l'emploi et pour les seniors dont le maintien sur la commune est difficile compte tenu des ressources dont ils disposent et/ou des événements de la vie qu'ils traversent.

Monsieur le Maire précise, concernant la maintenance du site pour le projet DOMOFRANCE, l'enseigne dispose d'une conciergerie avec des astreintes pour assurer la maintenance du site et réaliser les interventions d'urgence.

Sur le risque encouru par une sortie sur la rue Drouet pour les stationnements du premier bâtiment, un rappel est fait sur le fait qu'il s'agit d'une esquisse. Monsieur le Maire partage cette préoccupation notamment pour assurer la sécurité des usagers de la route.

Concernant les ressources relatives au projet retenu, d'une part la société DOMOFRANCE engage en partie ses fonds propres sur le projet et bénéficie d'un recours à l'emprunt à long terme avec la banque des territoires, ce qui lui permet de prévoir des durées d'amortissement longues et de conserver une capitalisation sur les biens construits.

Monsieur le Maire clarifie la situation concernant le devenir des bâtiments existants qui seront démolis.

Monsieur Aubry, demande si ce type de projet ne constitue pas un risque pour les immeubles voisins.

Monsieur le Maire répond que cette question a été abordée avec la société DOMOFRANCE qui est familière de ce type de projet. La question de la solidité des ouvrages est prise en compte.

Pour : 16

Contre : 3 (Mme BORDESOULES, Mme GUIBERTEAU, M. AUBRY)

Abstentions : 2 (Mme LEGER, Mme DE SMET)

QUESTIONS DIVERSES

Pas de questions diverses

Fin de séance : 22h03

Le secrétaire de séance

Lionel PACAUD,

Maire

